Immobili. Le regole sulla sicurezza estese ai nuovi lavori e alle manutenzioni straordinarie

Impianti, svolta per le imprese

Alla dichiarazione di conformità va allegato il progetto

Giancarlo Ricciardi

Dal 27 marzo scorso, la normativa sulla sicurezza degli impianti deve essere applicata ogni qual volta s'intendano effettuare nuove installazioni o interventi di manutenzione straordinaria all'interno di qualsiasi edificio. Edifici destinati a uso abitativo, sede di società, attività commerciale, industriale, agricola, di produzione o di intermediazione di beni e servizi, edifici di culto, scuole, luoghi di cura, magazzini, nonché edifici destinati a pubbliche finalità dello Stato o di enti pubblici.

Consideriamo ora che cosa è necessario fare nel caso s'intenda procedere all'installazione, trasformazione, ampliamento o manutenzione straordinaria di un qualsiasi impianto (elettrico, radiotelevisivo, elettronico, idrico, di riscaldamento, antincendio e così via) in un edificio destinato ad attività commerciale, industriale o agricola.

IL COMMITTENTE
Deve rivolgersi a un'azienda specializzata certificata dalla Camera di commercio per le abilitazioni

LA SANATORIA
Per le vecchie installazioni realizzate tra il 1990 e il 26 marzo 2008 basterà un attestato di «rispondenza»

L'articolo 8 del decreto ministeriale 37/08 stabilisce che il committente deve rivolgersi a un'impresa abilitata, vale a dire dotata di certificazione rilasciata dalla Camera di commercio presso la quale è iscritta, che riporta l'abilitazione per gli impianti elencati dall'articolo 1, comma 2. Il committente che non dovesse adempiere a questa previsione, oltre a non ricevere garanzie, sotto il profilo sostanziale, è suscettibile di sanzione amministrativa da un minimo di 100 a un massimo di 1.000 euro (articolo 16 legge 46/90, non abrogato dal Dm 37/08).

Al termine dei lavori l'impresa installatrice deve rilasciare al committente la dichiarazione di conformità, secondo il modello approvato dallo stesso decreto 37/08, sottoscritta dal responsabile tecnico (vale a dire colui che è in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dall'articolo 4) e dal legale rappresentante dell'impresa. Le due figure all'interno dell'impresa possono anche coincidere.

Alla dichiarazione devono essere allegati alcuni documenti, in primis il progetto dell'impianto, redatto da un professionista iscritto all'Albo, se si superano i limiti dimensionali fissati dall'articolo 5 del decreto. Si dovranno, poi, allegare la relazione sulla tipologia dei materiali utilizzati, eventuali dichiarazioni di conformità precedenti o parziali e la copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali (certificato CdC). Se il progetto non è previsto, dovrà essere allegato, in alternativa, uno schema dell'impianto realizzato, sottoscritto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice.

Nell'ipotesi di allacciamento di una nuova fornitura di energia elettrica, di gas o di acqua, il committente dovrà consegnare, entro 30 giorni, al distributore o al venditore copia della dichiarazione di conformità, pena la sospensione della fornitura. Inoltre, in caso di opere di installazione connesse a interventi edilizi subordinati a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, il titolare del permesso o colui che ha presentato la denuncia dovrà depositare, contestualmente, il progetto degli impianti presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune dove devono essere realizzate le opere.

Opportuna la previsione della "sanatoria" introdotta dall'articolo 7, comma 6, per tutti quegli impianti (in particolare elettrici), realizzati a partire dal 13 marzo 1990 e fino al 26 marzo 2008, sprovvisti della dichiarazione di conformità. Basterà una «dichiarazione di rispondenza» rilasciata da un professionista iscritto all'Albo, con almeno cinque anni di attività nel settore impiantistico, se si tratta di opere per le quali è previsto l'obbligo di progettazione, o, negli altri casi, dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata, che riveste questo ruolo da almeno cinque anni.

Di rilievo anche l'affidamento della manutenzione ordinaria degli impianti, vale a dire l'attività destinata a contenere il degrado d'uso o gli interventi necessari per far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi e non modificano la struttura dell'impianto o la sua destinazione. L'articolo 10 del decreto 37/08 solleva il committente dall'obbligo di affidare questa attività a un'impresa abilitata, lasciandolo libero di provvedere mediante un qualsiasi soggetto, anche non abilitato, o di provvedere in proprio.

Al di fuori dei casi in cui il committente sia dotato di un ufficio tecnico interno, l'articolo 8 impone al proprietario dell'impianto di adottare le misure necessarie per conservare le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa in vigore, considerando peraltro le istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa che ha realizzato gli impianti e dai fabbricanti delle apparecchiature installate. Questa previsione presuppone una capacità tecnica del proprietario, tale da garantire la loro corretta gestione.

UN AIUTO IN RETE

SPECIALE ONLINE
IL VIDEOFORUM CON LE RISPOSTE DEGLI ESPERTI

Sul sito del Sole 24 Ore resta a disposizione il videoforum svoltosi lunedì in collaborazione con il Consiglio nazionale del notariato. Nel videoforum i notai Angelo Busani (*foto a sinistra*) e Giovanni Rizzi (*nella foto a destra*) hanno risposto ai quesiti dei lettori sui molti punti dubbi del Dm 37/08. Sul sito sono a disposizione anche i chiarimenti del ministero dello Sviluppo economico.
Con il Dm 37, i rogiti non possono più trascurare la certificazione degli impianti. In generale, la conformità degli impianti deve essere la regola ma nelle compravendite le parti possono accordarsi sulla deroga. In questo caso, però, l'eccezione va esplicitata a partire dal compromesso. Il problema sorge per i contratti preliminari stipulati prima del 27 marzo (data di entrata in vigore del decreto). In caso di silenzio sullo stato degli impianti, il problema va risolto caso per caso, alla luce dell'articolo 1375 del Codice civile (correttezza e buona fede): occorre cioè capire se l'acquirente era a conoscenza delle condizioni dell'impianto

www.ilsole24ore.com

IN LIBRERIA

IN UN VOLUME LA NUOVA DISCIPLINA SULLA SICUREZZA

Sarà presto in libreria un volume dedicato a tutti coloro che - per motivi professionali o per necessità pratiche - desiderano conoscere le nuove regole della sicurezza per gli impianti domestici. È in preparazione, infatti, per i tipi del Sole 24 Ore, «La sicurezza degli impianti», volume di Giulio Benedetti (magistrato di Cassazione, ora sostituto procuratore al Tribunale di Milano e pubblicista) dedicato alla disciplina degli impianti tecnologici e all'efficienza energetica degli edifici

Immigrazione. I dati 2005-2006

Sportelli unici, la Corte dei conti certifica il flop

Francesca Padula
MILANO

Pochi uomini, pochi mezzi. Del tutto insufficienti a gestire l'immigrazione. Avrebbero potuto essere uffici modello, studiati e creati apposta, nel 2005, per diventare responsabili «dell'intero procedimento relativo all'assunzione di lavoratori subordinati stranieri». Ma la *mission* è fallita. L'indagine che la Corte dei Conti ha svolto sugli Sportelli Unici dell'immigrazione lo conferma tratteggiando – dati alla mano – un quadro allarmante e una bocciatura senza appello della loro attività. È un ruolo, quello previsto dalla legge Bossi-Fini, «che tali uffici non hanno potuto svolgere». Dalla Sezione centrale della Corte è arrivata ieri la Relazione relativa all'indagine sull'attività di gestione integrata dei flussi di immigrazione che passa in rassegna i dati relativi ai flussi di immigrazione negli anni 2005-2006 rilevando che i tempi di avvio al lavoro degli stranieri extracomunitari sono stati mediamente di 350-400 giorni.

L'istruttoria dei giudici contabili si basa su informazioni provenienti dagli stessi Sportelli (uffici creati presso le Prefetture), dotati di un migliaio di addetti (1.195), per metà assunti e per metà arrivati di rinforzo con contratto interinale, che lavora con un parco "macchine" (pc, stampanti, scanner e fotocopiatrici) assolutamente inadeguato all'obiettivo di far dialogare e trasferire le pratiche online tra prefetture, questure, direzioni provinciali del lavoro e Inps. Uffici incapaci perciò di dialogare sia in Italia sia con i consolati all'estero (incaricati di rilasciare i visti di ingresso nei Paesi di provenienza degli immigrati) che secondo la Corte dei conti vivono una situazione di «solitudine di fatto». Tant'è che sono stati necessari 18 mesi per rilasciare appena un quarto dei permessi di soggiorno richiesti nel 2006.

«L'incapacità di gestire adeguatamente le pratiche amministrative - commenta Ennio Codini, docente di istituzioni di diritto pubblico all'Università Cattolica ed esperto della Fondazione Ismu - può essere collegata a una legislazione che prevede per l'ingresso e il soggiorno degli immigrati troppi e troppo complessi passaggi amministrativi con un carico che, essendo gli immigrati milioni, risulta oggettivamente ingestibile da parte di uffici oltretutto privi della necessaria cultura amministrativa».

La Corte suggerisce di riflettere sulle innovazioni normative sui visti d'ingresso. «Non è una novità ma un'autorevole conferma – commenta Codini – delle disfunzioni connesse all'uso, da anni ormai corrente, dei decreti flussi come strumenti di regolarizzazione di lavoratori immigrati già irregolarmente presenti nel territorio. Nel complesso, perciò, la Corte dei Conti conferma che, al di là di ogni disputa ideologica, i fatti impongono ormai una revisione della disciplina dell'immigrazione sia in termini di semplificazione amministrativa che in termini di una sua maggiore aderenza alla realtà del fenomeno».

Una prova in più arriva dall'elaborazione pubblicata sul Sole-24 Ore del 26 novembre 2006: se a ogni straniero capitasse (e succede) di dover sbrigare anche un solo rinnovo del permesso o un ricongiungimento familiare all'anno, a ognuno degli impiegati che lavorano allo Sportello toccherebbero circa 6mila "appuntamenti".

NOTIZIE
In breve

SANITÀ
Puglia: pillola gratis alle immigrate
I medici dei consultori pugliesi potranno distribuire anticoncezionali gratis alle donne con bassi redditi ed esenzione dal ticket, extracomunitarie, neocomunitarie o che hanno partorito da poco. Lo ha deciso ieri la Giunta regionale, approvando all'unanimità un provvedimento – il primo in Italia – che entrerà in vigore tra un mese. «L'iniziativa punta a tutelare la salute della donna e a contrastare l'aborto», ha spiegato l'assessore regionale alla Sanitá, Alberto Tedesco. Positivo il commento del ministro della Salute, Livia Turco: «La Puglia ha applicato l'atto di indirizzo sulla legge 194; spero che altre Regioni seguano l'esempio».

IN GERMANIA
Figli, nessun obbligo ai non affidatari
I genitori tedeschi cui non sia stata affidata la custodia dei figli non sono obbligati a mantenere i contatti con loro. Lo ha stabilito la Corte costituzionale della Germania.

TELEMATICA
Sogei entra in Confindustria
Assinform, l'associazione aderente a Confindustria che raggruppa le principali aziende di Information technology in Italia, ha approvato l'adesione di 14 nuove aziende; tra queste Sogei, società di It del ministero dell'Economia.

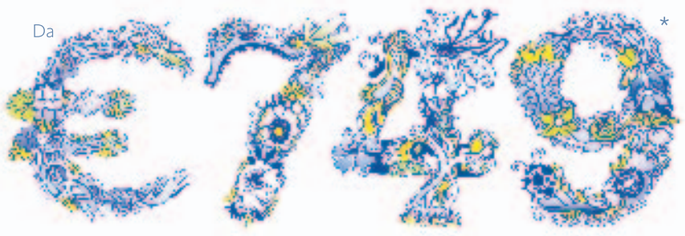
ADDII
Assistenti sociali, morta la presidente
È morta ieri a Napoli Fiorella Cava, 64 anni, dal 2006 presidente dell'Ordine degli assistenti sociali.

Da

NEW YORK
Andata e ritorno, tasse e supplementi inclusi.

Da

LOS ANGELES
Andata e ritorno, tasse e supplementi inclusi.

Da

TOKYO
Andata e ritorno, tasse e supplementi inclusi.

Le nostre tariffe allettanti sono disponibili su ba.com
BRITISH AIRWAYS
Prenota entro il 13 aprile!

*Esempi di tariffe di andata e ritorno da Milano e Roma valide per prenotazioni dal 31 marzo al 13 aprile 2008 per partenze dal 1 aprile al 27 giugno 2008 e dal 18 agosto al 30 settembre 2008. Le tariffe non sono valide per partenze tra il 28 giugno e il 17 agosto 2008. Tutte le tariffe sono comprensive di tasse e supplementi (valide al momento di andare in stampa) e comprendono un supplemento per il servizio di vendita su ba.com pari a €8 per persona. Tale supplemento varia a seconda del canale di acquisto utilizzato. Tutte le tariffe sono soggette a disponibilità all'atto della prenotazione, non sono rimborsabili e sono soggette a condizioni. I posti in offerta disponibili per New York, per Los Angeles e per Tokyo, al momento di andare in stampa, sono 146.985, 49.041 e 17.205 rispettivamente. Le tariffe potrebbero subire variazioni senza preavviso. Per conoscere tutte le condizioni e le destinazioni in offerta visita ba.com.

IL CANALE DEL LUSSO DEL SOLE 24 ORE.
www.luxury24.it

IL MIGLIOR NEGOZIO DI PRODOTTI DEL SOLE 24 ORE.
www.shopping24.it

SYNERGIA formazione

SYNERGIA formazione

LA CORPORATE GOVERNANCE DELLE BANCHE

Provvedimento Banca d'Italia del 4 Marzo 2008
Vigilanza Creditizia e Finanziaria

Milano, 13 - 14 Maggio 2008 - Le Meridien Gallia

Programma prima giornata: Martedì 13 Maggio 2008
- Le disposizioni della Banca d'Italia in materia di organizzazione e governo societario delle banche: il ruolo e il funzionamento degli organi di amministrazione e controllo
  Prof. Avv. Mario Cera - *Università di Pavia*
- Il fondamento e i limiti del potere regolamentare della Banca d'Italia in materia di governo societario
  Prof. Avv. Fabrizio Maimeri - *Università di Roma*
- Le disposizioni di vigilanza in materia di organizzazione e governo societario: i destinatari, la better regulation e le modalità di recepimento
  Prof. Avv. Paolo Montalenti - *Università di Torino*
- I sistemi di amministrazione e controllo e il progetto di governo societario: elementi per assicurare l'efficienza della gestione e l'efficacia dei controlli
  Prof. Avv. Franco Bonelli - *Università di Genova*
- Il progetto di governo societario e le banche quotate: rapporti tra disposizioni della Banca d'Italia e Codice di Autodisciplina delle società quotate
  Avv. Alessandro Chieffi - *Borsa Italiana s.p.a. - Milano*
- La funzione di "gestione" e di "supervisione strategica"
  Prof. Avv. Vincenzo Cariello - *Università Cattolica - Piacenza*
- Il "progetto di governo societario": contenuto e rilevanza
  Prof. Notaio Mario Notari - *Università di Brescia*
- Il "progetto di governo societario": peculiarità per le banche popolari e per le banche di credito cooperativo
  - delibere sugli indirizzi di carattere strategico
  Prof. Avv. Andrea Zoppini - *Università Roma Tre*
  - ruolo delle associazioni di categoria: lo Statuto tipo
  Prof. Avv. Marco Lamandini - *Università di Bologna*

Programma seconda giornata: Mercoledì 14 Maggio 2008
- Il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'amministrazione delegata
  Avv. Francesco Gianni - *Studio Gianni, Origoni, Grippo & Partners - Roma*
- La composizione degli organi amministrativi
  Prof. Avv. Niccolò Abriani - *Università di Firenze*
- L'istituzione, la composizione e la funzione dei comitati interni
  Prof. Avv. Mario Stella Richter - *Università di Roma Tor Vergata*
- La remunerazione degli amministratori e i meccanismi di incentivazione nelle banche
  - diritto comune e disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia
  Prof. Avv. Daniele U. Santosuosso - *Università La Sapienza - Roma*
  - nuovi strumenti di "fidelizzazione"
  Avv. Gianluigi Baroni - *TLS Associazione Professionale di Avvocati e Commercialisti*
- Il Consiglio di Sorveglianza e il Consiglio di Gestione
  Prof. Avv. Andrea Guaccero - *Università Roma Tre*
- Il sistema dei controlli nelle banche: ruolo della vigilanza e funzione della "supervisione strategica"
  Prof. Avv. Alberto Toffoletto - *Università Statale - Milano*
- I flussi informativi
  Prof. Avv. Giuseppe Santoni - *Università di Roma Tor Vergata*
- I sindaci delle banche
  Prof. Avv. Gino Cavalli - *Università di Torino*

PER INFORMAZIONI E ISCRIZIONI RIVOLGERSI A:
SYNERGIA FORMAZIONE S.R.L. – VIA POMBA 14, 10123 TORINO
Tel. +39 0118129112 - Fax +39 0118173663 e-mail: info@synergiaformazione.it www.synergiaformazione.it
I partecipanti potranno formulare domande che saranno approfondite in sede di convegno