



Ordinanza concernente gli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT)

Scheda informativa (07)

Controlli in caso di trasferimento di proprietà

Aggiornata al 22.04.2003 – **ritirata a partire dal 1.5.2020**

Domanda:

- a) Chi è responsabile del controllo di un impianto in caso di trasferimento di proprietà di edifici con un periodo di controllo di almeno dieci anni?
- b) Secondo il punto 3 dell'allegato all'OIBT, gli impianti elettrici a bassa tensione con un periodo di controllo di dieci o 20 anni devono essere controllati ad ogni trasferimento di proprietà dopo cinque anni dall'ultimo controllo. Quale regola vige per gli edifici venduti in vista di un rinnovamento?

Risposta:

- a) La responsabilità dell'effettuazione dei controlli è del proprietario dell'impianto. I gestori della rete, chiedendo il rapporto di sicurezza, devono tuttavia renderlo attento al fatto che un controllo sta per giungere a scadenza. Questo vale in linea di massima anche per i controlli degli impianti in caso di trasferimento di proprietà secondo il punto 3 dell'allegato all'OIBT. Quando il gestore della rete viene a conoscenza di un trasferimento di proprietà che presuppone un controllo, deve essere applicata per analogia la procedura secondo l'articolo 36 OIBT. Siccome però un trasferimento di proprietà non deve essere comunicato obbligatoriamente al gestore della rete, può succedere che quest'ultimo non sia al corrente che un controllo dell'impianto stia per giungere a scadenza. In questi casi, è il proprietario stesso dell'impianto a dover fare in modo che vengano eseguiti i controlli previsti. L'Ufficio federale dell'energia interverrà presso gli organi competenti (organizzazioni dei proprietari, federazione svizzera dei notai ecc.) affinché venga ripreso, nella formulazione standard dei contratti di trasferimento di proprietà, un rimando ai controlli previsti dalla legge relativi agli impianti elettrici a bassa tensione.
- b) Lo scopo di questa disposizione è garantire al nuovo proprietario, che non conosce la storia e i retroscena dell'edificio e dell'installazione, un impianto che corrisponda, in modo dimostrabile, allo stato della tecnica e ai requisiti di sicurezza dell'ordinanza. Solo in questo modo può adempiere le sue responsabilità come proprietario dell'installazione secondo l'articolo 58 del Codice delle obbligazioni.

In linea di massima, il rapporto di sicurezza deve quindi essere presentato con il trasferimento di proprietà. Se un immobile viene però venduto con la riserva che siano eseguiti lavori di rinnovamento, l'acquirente è consapevole del fatto che gli impianti potrebbero trovarsi in uno stato non sicuro. È possibile rinunciare alla presentazione del rapporto di sicurezza (per gli edifici abitati / utilizzati), se sono rispettate le circostanze e le



condizioni seguenti:

- il previsto rinnovamento deve comprendere anche le installazioni elettriche (quindi non solo un risanamento del tetto, nuove finestre o una mano di vernice);
- il previsto rinnovamento deve poter essere documentato in modo dettagliato (per es. tramite piani di costruzione, documenti giustificativi sulle verifiche delle autorità preposte al rilascio dell'autorizzazione di costruzione, copia della domanda di autorizzazione);
- il previsto rinnovamento deve essere concluso, di regola, al più tardi entro un anno dal trasferimento di proprietà.

Per gli edifici disabitati / inutilizzati, in caso di trasferimento di proprietà in vista di un risanamento è possibile rinunciare al rapporto di sicurezza fino alla conclusione dei lavori. Se gli impianti sono in un cattivo stato sotto il profilo della sicurezza, il gestore della rete può pretendere che venga sospesa completamente o parzialmente l'erogazione di corrente nell'edificio. Se si vuole abitare o utilizzare l'edificio prima della conclusione dei lavori di risanamento, bisogna dapprima inoltrare il rapporto di sicurezza.

I gestori di rete controllano il rispetto di queste prescrizioni nell'ambito dei loro compiti di pertinenza statale.

ritirata a partire dal 1.5.2020