



Comunicazione ESTI n. 2020-0601 8 giugno 2020

Spiegazioni riguardo i periodi di controllo

1. Periodi di controllo per impianti accessibili a molte persone

Alle cifre 2.3.8, 2.3.9 e 2.4.4 dell'Allegato all'OIBT sono definiti i periodi di controllo per gli impianti accessibili a molte persone. La delimitazione dei periodi di controllo risulta talvolta difficile nella pratica; per questo motivo s'intende analizzare in maniera un po' più approfondita i singoli locali.

Alla cifra 2.3.8 dell'Allegato all'OIBT sono trattati gli impianti elettrici nei locali destinati ad accogliere molte persone; gli esempi riportati costituiscono un elenco non esaustivo. Tutti gli edifici e i locali elencati sono considerati locali destinati ad accogliere molte persone; tuttavia, ad eccezione dei grandi magazzini e dei negozi per il fai da te, gli edifici risp. i locali menzionati sono compresi indipendentemente dalla loro dimensione o superficie. In altre parole, sono contemplate particolarmente tutte le scuole, indipendentemente dal fatto che siano piccole scuole di paese o edifici adibiti alla formazione di maggiori dimensioni in cui si insegna a più classi.

Questa cifra comprende anche i grandi magazzini e i negozi per il fai da te con una superficie di vendita superiore a 1200 m²; in tal caso, oltre al criterio dell'accoglimento di molte persone, determinante è la superficie di vendita. In altre parole, grandi magazzini e negozi per il fai da te con una superficie di vendita inferiore a 1200 m² non sono inclusi in questa cifra, anche se destinati ad accogliere molte persone.

Ritenuto che l'elenco di cui alla cifra 2.3.8 non è esaustivo, tale cifra comprende tutti gli altri locali (eccettuati i locali adibiti alla vendita) destinati ad accogliere molte persone; l'elenco può servire per orientarsi in proposito. Il periodo di controllo per tutti questi locali è di cinque anni.

Giusta la cifra 2.3.9 dell'Allegato all'OIBT, agli impianti elettrici in piccoli esercizi di ristorazione come osterie, bar, take-away e simili con una superficie di vendita inferiore a 1200 m² per al massimo 300 persone, si applica un periodo di controllo di cinque anni. Questa disposizione è stata inserita in quanto è risultato che, proprio in questi locali, affittuari e conduttori eseguono modifiche agli impianti e ciò senza la necessaria autorizzazione d'installazione. Il potenziale pericolo è considerato più elevato in questi locali, in particolare in quanto intesi per essere accessibili a un vasto pubblico. A ciò si aggiunge che in questo ambito sussistono maggiori sollecitazioni meccaniche di componenti elettrici come dispositivi d'innesto, interruttori, ecc.

Affinché un impianto rientri sotto questa cifra, devono essere contemporaneamente adempiuti tre criteri:

- si tratta di un piccolo esercizio di ristorazione;
- la superficie di vendita è inferiore a 1200 m²;
- il locale può contenere al massimo 300 persone.

Qualora uno di questi criteri non sia soddisfatto, l'impianto non rientra in questa cifra. Gli esercizi di ristorazione di maggiori dimensioni sono dunque contemplati quali "ostelli" alla cifra 2.3.8.

Si noti tuttavia che sia gli impianti di cui alla cifra 2.3.8 sia quelli di cui alla cifra 2.3.9 sottostanno a un periodo di controllo di cinque anni; di conseguenza è piuttosto determinante se l'impianto rientra in una di queste due cifre.

Infine, la cifra 2.4.4 dell'Allegato all'OIBT tratta gli impianti nei locali adibiti alla vendita che non sono compresi né alla cifra 2.3.8 né alla 2.3.9. Se si è in presenza di un locale adibito alla vendita (cfr. sopra) che non soddisfa i criteri di cui alle cifre 2.3.8 o 2.3.9, tale locale deve essere controllato ogni dieci anni. Anche il ragionamento alla base di ciò concerne la sicurezza tecnica: in questi locali adibiti alla vendita il pubblico entra raramente in contatto con gli impianti elettrici e più facilmente il personale ha una visione d'insieme e conosce gli impianti presenti all'interno del locale. Fanno parte di questi locali adibiti alla vendita, ad esempio, i piccoli negozi di paese e le piccole imprese che forniscono servizi (saloni di parrucchieri, negozi di cellulari, ecc.).

In linea di principio, l'installatore risp. il controllore dell'impianto stabilisce il relativo periodo di controllo, valutando l'impianto e il genere d'impiego dello stesso da parte del proprietario. Se il proprietario non concorda con il periodo di controllo stabilito, si è in presenza di un caso controverso in merito al soddisfacimento o meno delle prescrizioni dell'OIBT da parte dell'impianto; su queste controversie decide l'ESTI (cfr. art. 34 cpv. 4 OIBT).

Riassumendo, si deve ricordare che per i locali destinati ad accogliere molte persone occorre innanzitutto verificare se gli stessi rientrano nella cifra 2.3.8 o 2.3.9 dell'Allegato all'OIBT. In caso affermativo, il periodo di controllo è di cinque anni. In caso contrario e qualora si tratti di un locale adibito alla vendita, il periodo di controllo è di dieci anni (cifra 2.4.4 dell'Allegato all'OIBT).

2. Periodi di controllo in caso di immobili a uso misto

Spesso accade che in un edificio siano presenti più locali risp. parti di edificio sottoposte a periodi di controllo diversi. In tal caso si pone la domanda del periodo di controllo per la parte comune dell'edificio. Inoltre, è possibile che con il tempo i locali siano utilizzati diversamente rispetto a quanto originariamente previsto.

In linea di principio, la destinazione d'uso principale dell'immobile disciplina il periodo di controllo. Ciò vale particolarmente per la sua parte generale. Se poi parti di un appartamento vengono per esempio concesse in (sub)locazione tramite airbnb, il periodo di controllo è di 20 anni. Se viene invece concesso in locazione mediante airbnb un intero appartamento o un edificio, il periodo di controllo deve essere adeguato conformemente all'utilizzo commerciale. Ciò significa che l'appartamento risp. l'edificio verrebbe considerato un albergo e dovrebbe essere controllato ogni 5 anni (cfr. cifra 1 sopra). Qualora la durata di utilizzo di un edificio non sia chiara, si esegue un relativo controllo saltuario.

3. Domande specifiche in merito ai periodi di controllo

a) Mobilità elettrica

Con la crescita della mobilità elettrica si pongono domande in merito ai periodi di controllo di garage e stazioni di ricarica.

I garage sottostanno, in linea di massima, al periodo di controllo dell'edificio a cui sono connessi. Se l'edificio ha una destinazione commerciale, il periodo di controllo è di 5 o 10 anni, a seconda della disposizione applicabile (cfr. ad es. sopra). Se il garage è parte di un complesso residenziale, il periodo di controllo è di 20 anni.

Il periodo di controllo delle stazioni di ricarica per la mobilità elettrica negli spazi pubblici è di cinque anni ai sensi della cifra 2.3.3 dell'Allegato all'OIBT. Il periodo di controllo delle stazioni di ricarica per la mobilità elettrica su fondi privati dipende dal periodo di controllo dell'oggetto su cui sono collocate le stazioni. Tali periodi di controllo concernono tuttavia solo la stazione di ricarica; i restanti impianti situati nei garage seguono i principi del summenzionato capoverso.

b) Locali utilizzati a scopo sanitario

Conformemente alla cifra 1.3.6 dell'Allegato all'OIBT, sono sottoposti a controllo quinquennale gli impianti elettrici nei locali utilizzati a scopo sanitario del gruppo 1, fatta eccezione per i locali per massaggi, visite, trattamento, fisioterapia o gli studi dentistici situati al di fuori di cliniche. Con ciò s'intende che questa cifra non deve essere applicata in caso di studi dentistici o locali per massaggi, visite, trattamento e fisioterapia che si trovano al di fuori di una clinica.

Autori

Richard Amstutz, responsabile del servizio giuridico
Daniel Otti, direttore ESTI