



Tipi di proprietà e richiesta di controllo periodico

A chi si deve notificare la richiesta di controllo periodico?

Per i gestori di rete talvolta non vi è chiarezza in merito a chi si deve inviare la richiesta di controllo periodico degli impianti elettrici. Il presente comunicato è destinato a servire ai gestori di rete quale aiuto per il corretto avvio della procedura di richiesta.

Ai sensi dell'art. 36 in combinazione con l'allegato dell'ordinanza concernente gli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT; RS 734.27) gli impianti elettrici devono essere controllati periodicamente. Il gestore di rete chiede al proprietario dell'impianto elettrico da controllare, di far eseguire il controllo periodico e di inviargli il corrispondente rapporto di sicurezza. Se nonostante una richiesta e due diffide il proprietario non reagisce, il gestore di rete affida il caso all'Ispettorato federale degli impianti a corrente forte ESTI per l'imposizione del controllo periodico (cfr. art. 36 cpv. 1 e 3 OIBT). Il proprietario dell'edificio, in cui sono situati gli impianti elettrici da controllare, o il rappresentante da esso designato è responsabile dell'esecuzione di tale controllo (cfr. art. 5 cpv. 1 OIBT). Il fatto, che il proprietario abbia designato un rappresentante, risulta sia dal registro fondiario o da una procura o da un contratto di gestione. In linea di principio, la richiesta di far effettuare un controllo periodico deve quindi essere indirizzata al proprietario dell'immobile in questione (o al suo rappresentante).

Ma non è sempre chiaro chi sia il proprietario di un immobile. In molti casi il proprietario di un edificio non è un'unica persona. Per una corretta notificazione della richiesta il gestore di rete deve quindi dapprima chiarire i rapporti di proprietà. Tali rapporti di proprietà figurano nel registro fondiario.

Se la richiesta e le diffide non sono state notificate al proprietario (o al rappresentante da esso designato) o non a tutti i proprietari interessati, la procedura deve essere ripetuta. Se un caso è già stato affidato all'ESTI, sarà rimandato al gestore di rete. Quest'ultimo dovrà poi

riaprire la procedura nei confronti di tutti i proprietari interessati, per cui perderà tempo inutilmente. Si tratta di evitare questa situazione.

Qui di seguito è illustrato a seconda dei rapporti di proprietà a chi si deve indirizzare la richiesta di controllo periodico.

Proprietà esclusiva

Se un edificio appartiene a una sola persona, la questione della corretta notificazione della richiesta di controllo periodico non si pone. La richiesta deve essere indirizzata al proprietario esclusivo (o al rappresentante da esso designato).

Comproprietà

Una forma comune della proprietà in Svizzera è la comproprietà (art. 646 e segg. del Codice civile svizzero [CC; RS 210]). Comproprietà significa che più persone hanno in comune la proprietà di un edificio e ognuno di esse può disporre liberamente della propria parte. Se gli impianti elettrici, che devono essere controllati periodicamente, sono situati in un edificio che è di proprietà comune di vari comproprietari, è sufficiente che la richiesta di controllo periodico venga inviata a uno solo di questi comproprietari (cfr. sentenza del Tribunale amministrativo federale A-705/2009 del 31.05.2009).

Proprietà comune

Si parla di proprietà comune quando per disposizione di legge o per contratto più persone hanno in comune la proprietà di un edificio e possono disporre solo insieme (art. 652 e segg. CC). Per gli impianti elettrici, che si trovano in un edificio di proprietà collettiva, si deve di

conseguenza notificare la richiesta di controllo periodico individualmente a tutti i proprietari.

I principali casi di applicazione di proprietà comune sono la comunione ereditaria (art. 602 CC) come pure le società di persone (società semplice [art. 530 e segg. del codice delle obbligazioni svizzero; CO; RS 220], società in nome collettivo o in accomandita [art. 552 e segg. e art. 594 e segg. CO]).

Se un edificio è stato ad es. lasciato in eredità e la successione non è (ancora) stata distribuita, si deve notificare la richiesta di far effettuare il controllo periodico individualmente a tutti gli eredi.

Proprietà per piani

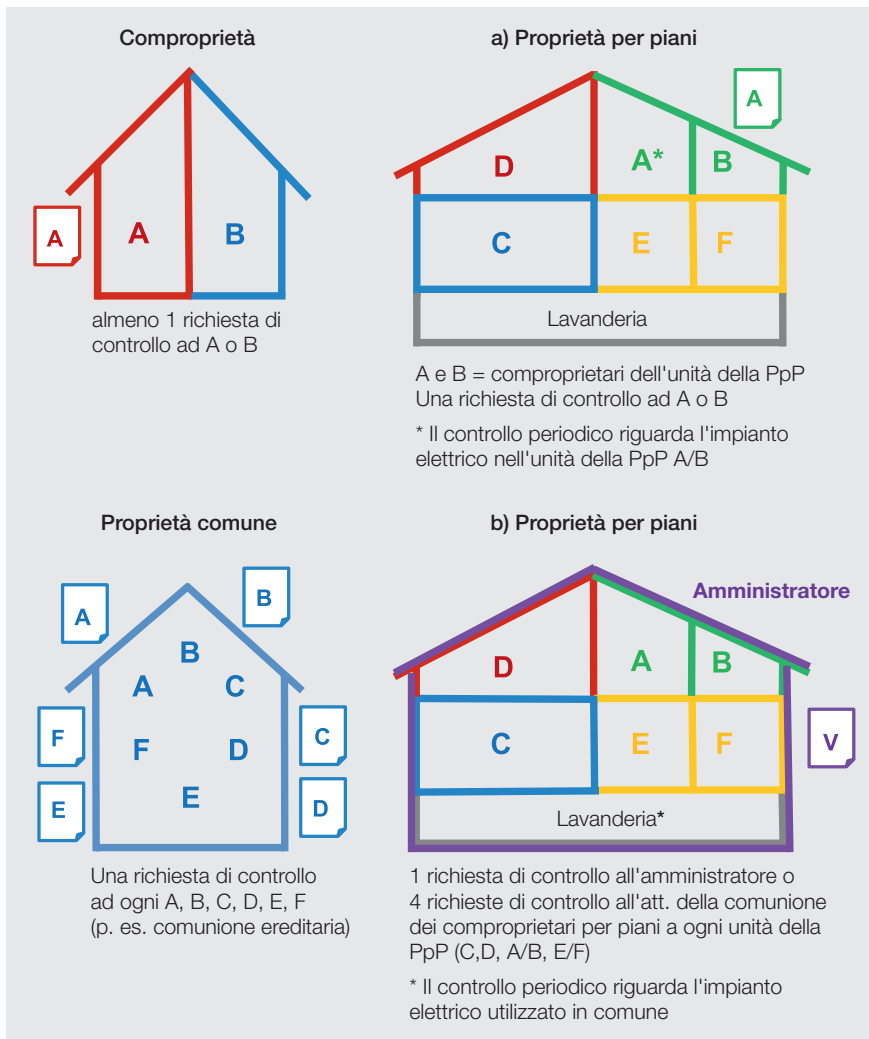
La proprietà per piani è una forma particolare di comproprietà. Ai singoli comproprietari per piani viene concesso il diritto di usare esclusivamente determinate aree dell'immobile utilizzato collettivamente (cosiddetto diritto esclusivo; art. 712a CC). Il proprietario della rispettiva unità di proprietà per piani è responsabile degli impianti elettrici che rientrano nel suo diritto esclusivo (impianti elettrici nell'unità abitativa, ad es. appartamento di tre vani).

Per la sicurezza degli impianti elettrici ubicati in quei vani, che servono a tutti i comproprietari per piani e sono quindi di uso comune (cfr. art. 712b cpv. 2 CC), è responsabile la comunione dei comproprietari per piani (ad es. gli impianti elettrici per l'illuminazione delle trombe delle scale o il lavatoio).

Per la richiesta di controllo periodico vanno quindi differenziati i seguenti casi:

Se gli impianti elettrici da controllare rientrano nel diritto esclusivo di un'unità di proprietà per piani, la richiesta di far effettuare il controllo va notificata ai proprietari della stessa unità. Se l'unità in questione è comproprietà di più comproprietari per piani, la richiesta di far effettuare il controllo va notificata a uno di essi. Se l'unità di proprietà per piani è proprietà comune di diversi comproprietari per piani, la richiesta di far effettuare il controllo va notificata a tutti.

sov



Esempi di notifica corretta.

Se il controllo riguarda invece impianti elettrici, che sono di uso comune di tutti i comproprietari per piani, in linea di principio la richiesta va notificata alla comunione dei comproprietari per piani e inviata a ogni unità di proprietà per piani (denominazione come comunione dei comproprietari per piani e indirizzo del fondo comune).

Sussiste un'eccezione, se la comunione dei comproprietari per piani ha nominato un amministratore o un'altra persona in qualità di rappresentante (ad es. uno dei comproprietari per piani o un avvocato). In questo caso la richiesta di controllo periodico di impianti elettrici, che sono di uso comune, può essere validamente indirizzata all'amministratore/rappresentante al suo domicilio o al luogo dove trovasi la cosa (indirizzo dell'immobile; cfr. art. 712t cpv. 3 CC).

Il fatto, che la comunione dei comproprietari per piani abbia scelto un'amministrazione, risulta sia dal registro fondiario o da un contratto di gestione o da una procura. Se nel registro fondiario non fi-

gura nessuna amministrazione, il gestore di rete può chiedere a un comproprietario per piani, se esiste un rapporto di gestione e, se del caso, richiedere una copia del contratto di gestione o una procura.

Usufrutto

Se il proprietario di un fondo lo grava con un usufrutto, l'usufruttuario ha diritto al possesso, all'uso ed al godimento della cosa (art. 755 CC). L'usufruttuario ha il pieno godimento della cosa (cfr. art. 745 CC). Pertanto la richiesta di controllo periodico può essere notificata all'usufruttuario. Tale richiesta ha ugualmente validità se viene notificata al proprietario. I rapporti di proprietà e di usufrutto figurano nel registro fondiario. Il gestore di rete può quindi scegliere a chi intende far pervenire la richiesta di controllo e ciò può eventualmente facilitare la cosa, per esempio se il proprietario o l'usufruttuario è domiciliato all'estero. In tal caso può notificare la richiesta di controllo periodico alla parte che risiede in Svizzera.

Casi particolari

Se un edificio con diversi appartamenti affittati appartiene a diversi comproprietari, la richiesta di controllo periodico deve essere a sua volta indirizzata a uno di essi (vedi sopra Comproprietà). La notificazione della richiesta a un locatario/a tutti i locatari non è valida. Se vi è un'amministrazione che regola le attività di locazione, in linea di principio la richiesta di controllo può essere notificata solo ad essa, se il gestore di rete presenta una copia del contratto di gestione o una procura dei proprietari a favore dell'amministrazione.

Se dei negozi hanno preso in affitto dei locali in un centro commerciale e ciascuno di questi negozi dispone di un impianto elettrico, la richiesta di controllo va notificata al proprietario del centro commerciale, cioè dell'edificio. Questo poiché in seguito all'installazione di impianti elettrici nell'immobile, tali impianti diventano parte integrante dell'edificio e rientrano quindi nella proprietà del proprietario dell'immobile (cosiddetto principio di accessione, cfr. art. 642 CC).

Persone giuridiche

Le società con personalità giuridica, le cosiddette corporazioni o denominate anche persone giuridiche sono la società anonima (art. 620 e segg. CO), la società in accomandita per azioni (art. 764 e segg. CO), la società a garanzia limitata (art. 772 e segg. CO), la società cooperativa (art. 828 e segg. CO) e l'associazione (art. 60 e segg. CC). La richiesta di controllo periodico deve essere notificata alla loro sede sociale, che figura nel registro di commercio (www.zefix.admin.ch). Nel caso di associazioni, che non sono registrate nel registro di commercio, la richiesta di controllo periodico deve essere notificata al loro indirizzo postale.

Contatto

Sede centrale

Ispettorato federale degli impianti a corrente forte ESTI
Luppmenstrasse 1, 8320 Fehraltorf
Tel. 044 956 12 12, fax 044 956 12 22
info@esti.admin.ch, www.esti.admin.ch

Succursale

Ispettorato federale degli impianti a corrente forte ESTI
Route de Montena 75, 1728 Rossens
Tel. 021 311 52 17, fax 021 323 54 59
info@esti.admin.ch, www.esti.admin.ch



Indicazione pratica

La consultazione del registro fondiario e la ricerca degli indirizzi dei proprietari, che in parte vivono all'estero, occasionano regolarmente ai gestori di rete un dispendio supplementare di tempo e costi notevoli. Sta quindi al gestore di rete decidere se vuole chiarire i rapporti di proprietà prima di notificare la richiesta e la prima diffida. Se il gestore di rete rinuncia per il momento a chiarire i rapporti di proprietà e notifica la richiesta alle persone a lui note, una parte dei casi sarà certamente sbrigata, senza dover effettuare ulteriori accertamenti. Tuttavia, così facendo il gestore di rete si accolla il rischio di dover riavviare la procedura in caso di notificazione errata della richiesta di controllo periodico e dover effettuare comunque successivamente l'accertamento dei rapporti di proprietà. In ogni caso il gestore di rete deve chiarire i rapporti di proprietà prima di affidare un caso all'ESTI per l'imposizione del controllo periodico (cioè al più tardi prima di inviare la seconda diffida; cfr. art. 36 cpv. 3 OIBT).

Modalità di notificazione

Secondo la giurisprudenza del Tribunale amministrativo federale non si può esigere che le richieste di controllo periodico vengano inviate per posta racco-

A chi si deve notificare la richiesta di controllo periodico?		
Rapporto di proprietà	Osservazioni	Persona/e a cui si deve notificare la richiesta di controllo periodico
Proprietà esclusiva		Il proprietario o il suo rappresentante
Comproprietà		Un comproprietario
Proprietà comune	Ad es. comunione ereditaria, società semplice, società in nome collettivo o in accomandita	Tutti i proprietari in comune
Proprietà per piani		
Sono interessati gli impianti elettrici che rientrano nel diritto esclusivo di una parte della proprietà per piani (ad es. appartamento)	Appartamento in comproprietà di più comproprietari per piani:	un comproprietario del rispettivo appartamento
	Appartamento di proprietà comune di più comproprietari per piani:	tutti i proprietari del rispettivo appartamento
Sono interessati gli impianti elettrici di uso comune di tutti i comproprietari per piani (ad es. illuminazione delle trombe delle scale; lavatoio)		Comunione dei comproprietari per piani (un esemplare a ciascuna parte della proprietà per piani all'indirizzo dell'immobile)
	Se un amministratore figura nel registro fondiario o se è disponibile una copia del contratto di gestione:	amministratore (all'indirizzo della sua abitazione o all'indirizzo dell'immobile)
Il proprietario è una persona giuridica		Persona giuridica (presso la sua sede)
In caso di usufrutto		Proprietario o usufruttuario

Riassunto delle regole da utilizzare.

mandata, in quanto si tratta di invii in massa (cfr. sentenza A-2460/2012 del 28.1.2013 E. 5.6). Come prova è tuttavia consigliato di recapitare almeno la seconda diffida per posta raccomandata. Se il proprietario è domiciliato all'estero,

si dovrebbe già inviare la richiesta di controllo periodico per posta raccomandata, preferibilmente con scontrino di ricevuta.

Dario Marty, direttore