



*Studio Tecnico Per. Ind.
Jurij Nessi*

GEOM. Mauro BREMBILLA

UFFICIO: VIA VITT. VENETO 19 - BONATE SOTTO (BG)

Cell: 333.5260958

Email: geom.brembilla@gmail.com - mauro.brembilla@geopec.it

PER. IND. Jurij NESSI

UFFICIO: VIA ROMA 100 - TREVILOLO (BG)

Cell: 3295472142

Email: jurij.nessi@libero.it

SPETT.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
BREMBILLA BARBARA

OGGETTO: **INSTALLAZIONE DI WALL-BOX IN CONDOMINIO
 INFORMAZIONE PER I PROPRIETARI DI AUTOVEICOLI ELETTRICI O IBRIDI PLUG-IN**

Gentile Amministratore,
Gentili Condòmini,

La crescente diffusione degli autoveicoli elettrici e ibridi plug-in rende sempre più frequente la richiesta di installazione di sistemi di ricarica (Wall-box) all'interno delle autorimesse condominiali.

Quando il posto auto si trova all'interno di un'autorimessa soggetta ai controlli di prevenzione incendi, l'installazione della Wall-box **non può essere considerata una semplice installazione elettrica privata**, in quanto deve essere verificata anche la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche dell'autorimessa, con gli impianti condominiali e con le misure di sicurezza antincendio esistenti.

Per questo motivo è importante che il condòmino **non proceda autonomamente all'acquisto e all'installazione della Wall-box**, ma segua preventivamente la procedura indicata di seguito

COSA DEVE SAPERE IL CONDÒMINO PRIMA DI INSTALLARE UNA WALL-BOX

Per evitare interventi non autorizzati, modifiche successive o problematiche in occasione del rinnovo della conformità antincendio, prima di acquistare o installare la Wall-box è necessario seguire la seguente procedura.

1. POSSO INSTALLARE UNA WALL-BOX NEL MIO POSTO AUTO?

In linea generale l'installazione può essere possibile, ma deve essere preventivamente verificata.

Prima di procedere devono essere valutati:

- il tipo di autorimessa e la sua eventuale assoggettabilità ai controlli di prevenzione incendi;
- il tipo di Wall-box
- la posizione del posto auto;
- il percorso della nuova linea elettrica;
- la modalità di alimentazione della Wall-box;
- la potenza richiesta;
- le caratteristiche dell'impianto elettrico esistente;
- l'eventuale attraversamento di parti comuni o compartimenti antincendio;
- il collegamento con il sistema di sgancio elettrico di emergenza dell'autorimessa;
- la compatibilità dell'installazione con le misure di sicurezza antincendio esistenti.

Pertanto non è sufficiente individuare una Wall-box e incaricare direttamente un elettricista della sua installazione

2. COSA DEVO FARE PRIMA DI ACQUISTARE LA WALL-BOX?

Prima di acquistare la Wall-box è necessario **comunicare all'Amministratore** l'intenzione di procedere all'installazione e **prendere contatto con la ditta installatrice e il progettista elettrico**, al fine di verificare preventivamente la fattibilità dell'intervento e definire le relative modalità di installazione.

Una volta effettuata questa prima verifica, il condòmino dovrà comunicare all'Amministratore quanto emerso, fornendo le informazioni e la documentazione necessarie.

Qualora l'installazione comporti interventi, modifiche o attraversamenti delle parti comuni, dovrà essere

preventivamente acquisita la necessaria autorizzazione dell'Assemblea condominiale, secondo le modalità previste dalla normativa e dal regolamento condominiale.

L'Amministratore non svolge attività di progettazione, verifica tecnica o certificazione dell'impianto elettrico, né assume il compito di verificare la documentazione tecnica relativa all'installazione. Tali attività e la relativa documentazione restano a carico della proprietà e dei professionisti e delle imprese incaricati dalla stessa.

È pertanto consigliabile non procedere all'acquisto della Wall-box prima di aver verificato la fattibilità tecnica e le eventuali autorizzazioni necessarie.

3. CHI VERIFICA LA FATTIBILITÀ TECNICA?

La verifica dell'impianto elettrico deve essere effettuata da un **professionista competente in materia di progettazione degli impianti elettrici**.

Il tecnico dovrà valutare la soluzione da adottare e predisporre la necessaria **relazione sulle caratteristiche tecniche e, ove necessario, il progetto dell'impianto elettrico**.

La documentazione prevista dalle Linee guida VVF deve contenere, tra l'altro, i particolari costruttivi e installativi della Wall-box, le modalità di ricarica, le caratteristiche delle prese, le modalità di accesso e le eventuali misure di protezione antincendio adottate.

4. PERCHÉ È IMPORTANTE VERIFICARE LO SGANCIO ELETTRICO CONDOMINIALE?

Questo è uno degli aspetti più importanti dell'intervento.

La Wall-box deve essere integrata correttamente nel sistema elettrico dell'autorimessa.

Le Linee guida dei Vigili del Fuoco prevedono che la stazione di ricarica sia dotata di un dispositivo di sgancio di emergenza e stabiliscono che, **qualora sia presente un comando generale di sgancio elettrico di emergenza a servizio dell'intera attività, tale comando debba agire anche sulla stazione di ricarica**.

Di conseguenza, il progettista elettrico dovrà verificare preventivamente:

impianto esistente → nuova linea → Wall-box → sistema di sgancio condominiale.

Questo aspetto è particolarmente importante nelle autorimesse dotate di impianti antincendio e di comando generale di sgancio.

5. COSA SUCCEDDE SE LA LINEA DEVE ATTRAVERSARE PARTI COMUNI?

Il percorso della linea deve essere preventivamente individuato e verificato.

Particolare attenzione deve essere posta agli eventuali attraversamenti di:

- muri e strutture comuni;
- corselli;
- locali tecnici;
- compartimenti antincendio;
- elementi di separazione dell'autorimessa.

Gli attraversamenti non devono compromettere le caratteristiche di sicurezza e compartimentazione antincendio esistenti.

La valutazione deve quindi essere effettuata **prima dell'esecuzione dei lavori**, e non successivamente.

6. CHI ESEGUE I LAVORI?

Una volta definita la soluzione tecnica, i lavori devono essere eseguiti da un'impresa/installatore qualificato.

L'installazione deve essere eseguita secondo quanto previsto dal progetto e dalla documentazione tecnica predisposta.

Le Linee guida VVF richiamano, per la realizzazione a regola d'arte, la CEI 64-8, sezione 722, e le norme della serie CEI EN 61851 e CEI EN 62196.

L'installatore dovrà inoltre rilasciare la **Dichiarazione di Conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008**, con indicazione della normativa applicata.

7. COSA DEVO CONSEGNARE ALL'AMMINISTRATORE A FINE LAVORI?

Al termine dei lavori il condòmino dovrà consegnare all'Amministratore tutta la documentazione relativa all'intervento.

In particolare:

- 1) Relazione sulle caratteristiche tecniche della Wall-box;
- 2) documentazione relativa alle modalità di installazione e alle eventuali misure di protezione antincendio;
- 3) indicazione del proprietario della Wall-box e del soggetto incaricato della gestione e manutenzione;
- 4) eventuale documentazione progettuale e schemi elettrici;
- 5) **Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/2008;**
- 6) eventuale ulteriore documentazione richiesta dal tecnico incaricato o necessaria ai fini della prevenzione incendi.
- 7) Le Linee guida VVF individuano espressamente la documentazione tecnica che deve essere resa disponibile in

occasione dei controlli.

8. LA WALL-BOX DEVE ESSERE INSERITA NELLA DOCUMENTAZIONE ANTINCENDIO DEL CONDOMINIO?

Sì, la documentazione deve essere conservata e resa disponibile.

La Circolare VVF n. 2/2018 stabilisce che le nuove installazioni realizzate secondo le Linee guida sono considerate modifiche non rilevanti ai fini della sicurezza antincendio e devono essere documentate in occasione del successivo rinnovo periodico di conformità antincendio.

Pertanto, la documentazione completa dell'intervento dovrà essere consegnata all'Amministratore e conservata agli atti del condominio, in modo che possa essere utilizzata nell'ambito del successivo rinnovo della conformità antincendio dell'autorimessa.

9. COSA SUCCEDDE SE L'INSTALLAZIONE NON RISPETTA LE LINEE GUIDA?

È importante che questa verifica venga effettuata **prima dell'esecuzione dei lavori**.

Le Linee guida VVF distinguono infatti le installazioni realizzate secondo le indicazioni previste da quelle che non lo sono.

Le installazioni non realizzate secondo le indicazioni delle Linee guida sono considerate modifiche rilevanti ai fini della sicurezza antincendio e sono soggette alla procedura prevista dall'art. 4, comma 6, del D.P.R. 151/2011.

In questi casi possono quindi essere necessari ulteriori adempimenti e documentazione tecnica.

Per questo motivo è fondamentale che la verifica venga fatta prima di iniziare i lavori.

Se l'impianto non è stato realizzato a regola d'arte, gli eventuali sinistri o danni potrebbero essere imputati direttamente al condòmino. Inoltre, per gli impianti non a norma, vi è anche il rischio che la compagnia assicurativa non risarcisca i danni.

10. QUANTO COSTA?

Il costo dell'intervento non può essere determinato a priori e potrà variare in funzione delle caratteristiche dell'impianto, della potenza richiesta, del percorso della linea e della complessità dell'intervento.

A titolo indicativo:

Relazione tecnica e progetto elettrico (escluso verifica fattibilità preventiva):

€ 350,00 + CASSA PREVIDENZIALE + 2€ BOLLO

Verifica della documentazione tecnica al termine dei lavori

€ 150,00 + CASSA PREVIDENZIALE + IVA

Restano esclusi i costi relativi alla Wall-box, alle opere elettriche, alle eventuali opere edili, alle modifiche degli impianti condominiali e agli eventuali ulteriori adempimenti di prevenzione incendi che si rendessero necessari.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- **D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151** e s.m.i.;
- **D.M. 7 agosto 2012** e s.m.i.;
- **Circolare Ministero dell'Interno n. 2 del 5 novembre 2018** – *Linee guida per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici*;
- **D.M. 37/2008** e s.m.i.;
- **CEI 64-8, Sezione 722**;
- **CEI EN 61851**;
- **CEI EN 62196**.

La presente circolare ha carattere informativo e non sostituisce le verifiche, la progettazione e gli adempimenti che devono essere effettuati dai tecnici e dalle imprese incaricate in relazione allo specifico intervento.

Professionista Antincendio

Geom. Mauro Brembilla

Progettista Impianti Elettrici

Per. Ind. Jurij Nessi

Contatti

geom.brembilla@gmail.com

Contatti

jurij.nessi@libero.it