



Ordinanza concernente gli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT)

## Scheda informativa (43)

### **Controllo periodico in caso di trasferimento di proprietà (2)**

Aggiornata al 15.10.2010 – **ritirata a partire dal 1.5.2020**

#### **Domanda:**

In caso di trasferimento di proprietà di immobili con impianti elettrici soggetti a un periodo di controllo di 10 o di 20 anni, in virtù del numero 3 dell'allegato all'OIBT è necessario procedere ad un controllo periodico, se l'ultimo controllo è avvenuto più di cinque anni prima. Tuttavia non sempre è chiaro come comportarsi in caso di vendita di quote di comproprietà o di proprietà per piani.

- a) Gli edifici, come ad esempio le case plurifamiliari, sono sottoposti a controlli solamente nel loro insieme, anche quando comprendono proprietà per piani, oppure la vendita di un'unità di piano comporta eventualmente un obbligo esclusivamente per l'appartamento interessato?
- b) Come si procede nel caso di edifici con vari tipi di utilizzazione e che sono soggetti a diversi periodi di controllo? Ci si basa eventualmente sul tipo di proprietà (proprietà individuale o proprietà per piani)?
- c) Come è disciplinato l'obbligo di controllo in caso di trasferimento di quote di comproprietà ordinarie? Esempio 1: A e B sono comproprietari di una casa monofamiliare. A trasferisce la sua metà della quota a B o a un terzo. Esempio 2: C e D sono comproprietari di una casa bifamiliare con Regolamento per l'uso e l'amministrazione. C vende la sua quota, comprendente l'uso esclusivo di uno dei due appartamenti, a D o a un terzo.

#### **Risposta:**

- a) Ciascuna unità di piano deve essere controllata separatamente. L'amministratore dispone il controllo delle parti comuni ogni 20 anni. La vendita di un'unità di piano comporta un obbligo di controllo, se i relativi impianti non sono più stati controllati negli ultimi cinque anni.
- b) Il periodo di controllo varia a seconda dei diversi tipi di utilizzazione. Il controllo si basa sul registro tenuto dai gestori di rete relativo agli impianti elettrici che essi alimentano (vedi art. 33 cpv. 4 OIBT). Per quanto concerne il trasferimento di proprietà cfr. la risposta a).
- c) La vendita di quote di comproprietà non equivale ad un trasferimento di proprietà soggetto ad un controllo periodico in virtù del numero 3 dell'allegato all'OIBT. In caso di comproprietà si suddivide l'esercizio della proprietà e non la cosa in sé. La quota di comproprietà non è costituita da una parte della cosa in natura. L'esercizio del diritto di proprietà può essere suddiviso tra ciascun comproprietario, ma non consiste in una ripartizione materiale e prestabilita della cosa. L'obbligo di controllo scatta solo al momento della vendita della cosa comune nel suo insieme, se i relativi impianti non sono più stati controllati negli ultimi cinque anni.