



Gestione e coordinamento tecnico centri direzionali e commerciali
Gestione patrimoni immobiliari e amministrazioni condominiale
Sviluppo e consulenza immobiliare e fiscale

LINEE GUIDA

01 GENNAIO 2024

INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI NELLE AUTORIMESSE GESTITE DA GGS MERELLO GESTIONI IMMOBILIARI SRL

PREMESSA

- Premesso che l'Amministrazione del Condominio non può dare autorizzazione all'utilizzo di alimentazione elettrica condominiale per uso privato;
- premesso che, se esiste un punto di alimentazione elettrica all'interno di una unità privata (es. box), la stessa è autorizzata solo per gli usi e le potenze consentiti (e comunque non per la ricarica di veicoli elettrici, come si potrà evincere nel seguito);

TUTTO QUANTO PREMESSO

SI SPECIFICA QUANTO SEGUE

Le infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici non sono attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, tuttavia, la loro installazione in attività soggette ne determina una modifica.

La modifica può essere con aggravio di rischio o senza aggravio di rischio.

L'Amministrazione può autorizzare solamente modifiche senza aggravio di rischio.

E' considerata una modifica senza aggravio di rischio una installazione che segue i requisiti specificati dalla Circolare 05 novembre 2018, n° 2 "Linee guida per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici", (tali requisiti vengono descritti successivamente).

Il condomino che vorrà installare una postazione di ricarica dovrà alimentarla da un proprio contatore di energia elettrica privato.

Si fa presente che l'autorimessa dove verrà installato il punto di ricarica è soggetta a controllo da parte dei Vigili del Fuoco ed è stata autorizzata a seguito di presentazione di SCIA.

L'Amministrazione del Condominio dovrà dare evidenza delle modifiche, pur "senza aggravio di rischio", che sono state fatte all'interno dell'autorimessa, al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, al primo rinnovo della SCIA antincendio condominiale, tramite Asseverazione da parte di un Professionista Antincendio.

GGS Merello Gestioni Immobiliari s.r.l.



ITER PER RICHIEDERE L'AUTORIZZAZIONE

Il diretto interessato all'installazione dovrà preventivamente informare l'Amministrazione del Condominio sulla volontà di installare uno o più punti di ricarica e dovrà allegare alla richiesta tutta la documentazione tecnica e descrittiva atta ad attestare la conformità dell'intervento ai requisiti della Circolare 05/11/2018 n° 2 descritti nel seguito.

L'Amministrazione sottoporrà la documentazione ricevuta al suo professionista antincendio di fiducia per la valutazione della conformità dell'intervento ai requisiti della Circolare 05/11/2018 n° 2 ed alla presente linea guida.

Le spese del Professionista Antincendio per la valutazione del non aggravio di rischio e per l'Asseverazione in sede di rinnovo della SCIA sono a carico del singolo condomino e sono valutate in €uro 150,00 una tantum, da pagare al condominio, alla presentazione della domanda, indipendentemente se si procederà all'installazione.

N.B. Prima dell'installazione delle stazioni di ricarica è necessaria l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione del Condominio.

Al termine dei lavori dovrà esser prodotta all'Amministrazione del Condominio tutta la documentazione atta a certificare la conformità dell'impianto realizzato.

REQUISITI TECNICI (COME DA CIRCOLARE 15/11/2018 N° 2)

Gli elementi che costituiscono il sistema di ricarica dei veicoli elettrici devono essere progettati, realizzati e mantenuti nel rispetto della regola dell'arte.

In particolare, si considerano a regola dell'arte le stazioni di ricarica e i sistemi di connessione per veicoli elettrici che risultino conformi alle Norme CEI 64-8 parte 7, sezione 722, norme serie CEI EN 61851 e Norme serie CEI EN 62196.

Stazione di ricarica

Caratteristiche della stazione di ricarica:

- deve essere dotata di un dispositivo di comando di sgancio di emergenza, ubicato in posizione segnalata ed accessibile anche agli operatori di soccorso, che determini il sezionamento dell'impianto elettrico nei confronti delle sorgenti di alimentazione. Qualora sia presente un comando generale di sgancio elettrico di emergenza a servizio dell'intera attività, tale comando deve agire anche sulla stazione di ricarica. A questo proposito, per la realizzazione di tale collegamento e di tutto ciò che interagisce con impianti condominiali, andrà contattato il manutentore elettrico condominiale;
- deve utilizzare un modo di carica del tipo 3 e 4.
Si riportano nel seguito i modi di ricarica elencati nella circolare:
 - Modo 1: collegamento del veicolo elettrico alla rete di alimentazione in c.a. utilizzando prese e spine normate fino a 16 A oppure ordinarie prese e spine per uso domestico o industriale oppure prese e spine speciali ma comunque conformi ad una norma internazionale IEC.
 - Modo 2: collegamento del veicolo elettrico alla rete di alimentazione in c.a. utilizzando prese e spine conformi ad uno standard IEC ma con corrente nominale

GGS Merello Gestioni Immobiliari s.r.l.



Gestione e coordinamento tecnico centri direzionali e commerciali
Gestione patrimoni immobiliari e amministrazioni condominiale
Sviluppo e consulenza immobiliare e fiscale

fino a 32 A. È prevista una protezione supplementare garantita da un box di controllo (PWM) collocato sul cavo tra il veicolo elettrico e la stazione di ricarica e contenente, oltre ai dispositivi per alcune funzioni di controllo, anche un differenziale da 30 mA.

I modi 1 e 2 NON SONO CONCESSI

Le modalità concesse sono le seguenti:

- Modo 3 (collegamento del veicolo elettrico alla rete in c.a., di alimentazione, utilizzando apparecchiature di alimentazione dedicate installate permanentemente nell'impianto (stazioni di ricarica). La norma internazionale (attualmente CEI EN 61851-1) richiede un contatto pilota di controllo (PWM) tra il sistema di alimentazione e il veicolo elettrico con le seguenti funzioni: verifica inserimento dei connettori, verifica continuità del conduttore di protezione, funzione di controllo attiva)
- Modo 4 (è l'unico modo di carica che prevede il collegamento indiretto del veicolo elettrico alla rete in c.a. di alimentazione utilizzando un convertitore esterno (caricabatteria) e un conduttore pilota di controllo che si estende alle attrezzature permanentemente collegate alla rete. Con il modo di carica 4 il caricabatterie non è più a bordo del veicolo ma nella stazione di ricarica)
- La stazione di ricarica deve essere dotata di estintori portatili idonei all'uso su impianti o apparecchi elettrici in tensione, in aggiunta a quelli già previsti, in ragione di uno ogni 5 punti di connessione o frazione, collocati in posizione segnalata, sicura e facilmente accessibile. Qualora i punti di connessione siano più di uno, fino a 5, la posizione dell'estintore dovrà essere a distanza non superiore a 30 m rispetto ai punti di connessione. Qualora le distanze fossero maggiori andranno posizionati ulteriori estintori. La posizione degli estintori andrà concordata con il personale dell'amministrazione. L'acquisto dell'estintore ed i controlli obbligatori semestrali sono a carico del condomino. Gli estintori privati andranno identificati con un'etichetta che riporti il nome del proprietario, il numero di posto auto/box. I controlli andranno registrati su apposito registro che dovrà essere reso disponibile in caso di richiesta da parte dell'amministrazione e/o dagli organi di vigilanza.
- Tutti i passaggi nelle parti comuni del condominio (transito dei cavi di alimentazione dal contatore privato alla colonnina, il collegamento fino al pulsante di sgancio, etc.) andranno concordati con i tecnici dell'Amministrazione. Tali cavi vanno identificati con apposita etichettatura lungo il tragitto, almeno ogni 10 m di cavo.

L'area in cui saranno ubicati la stazione di ricarica ed i suoi accessori deve essere segnalata con idonea cartellonistica, tale cartellonistica dovrà essere collocata in posizione facilmente visibile anche da terzi e deve riportare la seguente dicitura:

GGS Merello Gestioni Immobiliari s.r.l.



Gestione e coordinamento tecnico centri direzionali e commerciali
Gestione patrimoni immobiliari e amministrazioni condominiale
Sviluppo e consulenza immobiliare e fiscale

STAZIONE DI RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI

Unitamente al pittogramma



Nel caso in cui il veicolo elettrico sia connesso al punto di carica utilizzando un cavo di alimentazione e un connettore mobile permanentemente fissati all'infrastruttura, nei pressi della stazione di ricarica deve essere riportato, con apposito cartello/etichetta, l'obbligo di ispezionare a vista il cavo prima di ciascun utilizzo.

Nei luoghi con accesso del pubblico (per esempio in autorimessa pubblica), ad integrazione dei controlli ordinari già previsti, tali ispezioni devono essere effettuate con cadenza settimanale da parte del gestore dell'attività soggetta, ed annotate su apposito registro dei controlli.

In caso siano previsti i controlli, una volta all'anno, va inviata all'Amministrazione copia del registro su cui sono annotati tali controlli.

I dispositivi di sezionamento di emergenza devono essere individuati con la segnaletica di sicurezza di cui al titolo V del D. Lgs. 81/2008.

Connessione fra stazione di ricarica e veicolo

I tipi di connessione possono essere tre:

- 1) il veicolo elettrico è connesso al punto di carica utilizzando un cavo di alimentazione e una spina permanentemente fissati al veicolo stesso;
- 2) il veicolo elettrico è connesso al punto di carica utilizzando un cavo di alimentazione rimovibile provvisto di connettore mobile e spina mobile per il collegamento alla presa di alimentazione in c.a.;
- 3) il veicolo elettrico è connesso al punto di carica utilizzando un cavo di alimentazione e un connettore mobile permanentemente fissati all'infrastruttura di ricarica.

Inoltre:

- al fine di prevenire gli effetti termici pericolosi, l'isolamento del cavo di connessione per la carica deve resistere all'usura;
- il cavo di connessione deve essere verificato a vista prima di ciascun utilizzo;
- qualora il cavo di alimentazione per la carica sia dotato di schermatura metallica, la stessa deve essere messa a terra.

Caratteristiche del veicolo elettrico

GGS Merello Gestioni Immobiliari s.r.l.



Gestione e coordinamento tecnico centri direzionali e commerciali
Gestione patrimoni immobiliari e amministrazioni condominiale
Sviluppo e consulenza immobiliare e fiscale

Il veicolo elettrico deve essere omologato secondo la normativa vigente, mantenuto in efficienza e sottoposto con esito positivo alle revisioni di legge.

GGS Merello Gestioni Immobiliari s.r.l.

16121 Genova – Via D’Annunzio, 2/9 – Tel. +39 010 5959408 - Fax +39 010 5959689
Capitale Sociale euro 61.974,83 I.V. – Registro Imprese Genova – Cod. Fisc. e Part. IVA 03527570109–N° 352205 REA
E-mail: info@ggsmerello.com - Website: www.ggsmerello.com
Professione esercitata ai sensi della legge del 14 gennaio 2013 n° 4 (G.U. n° 22 del 26/10/2013)