

16.2. I doveri dell'amministratore in relazione alla conduzione degli impianti termici

16 IL RISCALDAMENTO

16.2. I doveri dell'amministratore in relazione alla conduzione degli impianti termici

Per mandato, l'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 c.c., deve compiere una serie di attività, che altro non sono se non le "attribuzioni" connesse all'incarico di cui è titolare, che riguardano beni e servizi comuni e che si sostanziano tanto nelle attività ed interventi veri e propri, quali conseguenze dell'iniziativa dell'amministratore, quanto nel tradurre in concreto la volontà dell'assemblea.

Si tratta di mettere in atto principi di carattere generale che, per quanto concerne il servizio del riscaldamento, come la salvaguardia dell'impianto stesso in tutte le sue componenti, richiedono una particolare attenzione e diligenza, considerata la delicatezza del settore.

In questo panorama, nel quale la riscossione dei contributi necessari per il funzionamento dell'intero apparato occupa – come sempre, del resto – un posto di particolare rilievo, la conduzione degli impianti è basilare per garantire il funzionamento e, soprattutto, la sicurezza sia della struttura del condominio, in tutte le sue componenti, sia dei singoli proprietari ma, altresì, dei terzi che lo frequentano, abitualmente o saltuariamente, e dei dipendenti del condominio stesso.

Esiste una complessa normativa speciale che è sempre in costante evoluzione e che ha per oggetto le modalità da seguire per la gestione dell'impianto centralizzato, che deve essere: affidata a personale specializzato dotato di tutti i requisiti di legge; eseguita costantemente e con interventi cadenzati; regolarmente certificata tramite la compilazione, da parte del terzo responsabile, del libretto di impianto nel quale devono essere inseriti i dati e le operazioni effettuate e, quindi, inviato al Centro regionale impianti e così via. L'essenza dell'insieme di tali attività sono, pertanto, i controlli stretti e le verifiche che devono essere fatte sull'impianto di riscaldamento che, in poche parole, deve essere sicuro.

Se, ovviamente, questa attività di tipo meramente tecnico non può essere svolta dall'amministratore egli è, comunque, interessato in prima persona poiché, come stabilito dall'art. 1130, n. 4, c.c. egli deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni, nelle quali rientrano anche i servizi, che ne sono la diretta espressione. In questo caso specifico, come tutte le volte in cui sia necessario operare attraverso soggetti terzi, la scelta dell'incaricato è determinante per garantire che gli interventi siano eseguiti a regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti.

Quindi la scelta da parte dell'amministratore della ditta o persona fisica alla quale affidare la gestione dell'impianto non può che essere fatta tra soggetti altamente qualificati, poiché questo eviterà all'amministratore stesso di rispondere di eventuali danni causati al condominio per *culpa in eligendo*.

16.2. I doveri dell'amministratore in relazione alla conduzione degli impianti termici

L'attività di controllo, di sorveglianza e di custodia assume, altresì, un ulteriore connotato nel momento in cui lo stesso art. 1130 al n. 4 dispone che l'amministratore deve disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini. In questo ambito il rappresentante condominiale non può che assicurare che tra il bene comune/riscaldamento ed il bene esclusivo non vi siano interferenze in danno dei condomini.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello