

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

2. I doveri dell'amministratore in relazione alla conduzione degli impianti termici - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SEDICESIMO - IL RISCALDAMENTO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

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

Per mandato l'amministratore deve svolgere tutti gli atti necessari per assicurare la conservazione delle parti comuni dell'edificio (art. 1130, n. 4, c.c.) ai quali si sommano quelli compresi e previsti dalle norme in materia di sicurezza.

Sono in questo senso rilevanti, in particolare il:

D.Lgs n. 192/2005

contiene due norme che interessano il condominio per due profili differenti:

Art. 7: Le attività di conduzione degli impianti sono a carico dei proprietari, conduttori, amministratori o terzi responsabili che le devono eseguire a regola d'arte in conformità con le leggi vigenti. Il soggetto incaricato al termine delle operazioni deve redigere un rapporto di controllo tecnico, redatto su moduli prestabiliti e l'amministratore, per conto del condominio deve sottoscriverne copia per ricevuta e presa visione.

Art. 15, co. 5: La violazione dell'obbligo comporta per il condominio la sanzione amministrativa non inferiore ad € 500,00 e non superiore ad € 3000,00. Ne consegue che la sanzione viene erogata al condominio in quanto proprietario dell'impianto centralizzato di riscaldamento, ma i condomini si possono rivalere sull'amministratore personalmente a titolo risarcitorio qualora lo stesso abbia omesso di procedere, attraverso il terzo, all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie, nonché il

DPR n. 74/2013

che ha ridefinito i criteri generali per la conduzione degli impianti termici e similari in generale, che si applicano all'edilizia privata e pubblica con particolare riferimento: ai valori massimi della temperatura da rispettare negli ambienti per i vari tipi di impianti, ivi compresi quelli concernenti la contabilizzazione del calore; alle zone climatiche in cui è diviso il territorio e a tutto ciò che concerne la conduzione degli impianti medesimi.

Per quanto concerne più strettamente l'amministratore si pone in evidenza:

l'art. 4, co.7 che prevede l'obbligo dell'amministratore di esporre c/o l'impianto termico una tabella contenente:

- l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico e dell'orario prescelto in

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

relazione alle zone climatiche;

- le generalità ed il nome del responsabile dell'impianto;
- il codice dell'impianto assegnato dal catasto territoriale degli impianti termici c/o la regione o le province autonome.

L'art. 6 secondo il quale nel condominio la conduzione dell'impianto termico è delegata ad un terzo responsabile, dotato di tutti i requisiti di legge, ma la delega non può essere conferita nel caso di impianti non conformi alle disposizioni di legge. Ciò sarà possibile nel caso in cui al terzo sia espressamente conferito l'incarico di procedere anche alla messa a norma dell'impianto.

In tal caso l'amministratore deve:

- porre il terzo in grado di procedere alle attività di messa a norma
- garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati, attraverso apposita delibera assembleare (magg. di 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi).

L'assemblea è ancora chiamata a deliberare, anche sui costi, quando il terzo comunichi la necessità di effettuare interventi non previsti nell'atto di delega ovvero imposti dalle evoluzioni della normativa. La delibera deve essere presa entro 10 giorni dalla comunicazione del terzo ed in caso contrario la delega decade automaticamente.

In sintesi l'amministratore, prima dell'inizio della stagione invernale, deve chiamare il terzo per la verifica annuale dell'impianto e se dai controlli emergano le necessità di cui sopra, deve convocare immediatamente l'assemblea che si dovrà esprimere in merito.

Le conseguenti comunicazioni alla Regione poste a carico del terzo, anche in ordine alla decadenza della delega, lo esentano da qualsivoglia responsabilità che torna in capo al condominio.

L'art. 7 ha stabilito che gli impianti devono essere dotati di un libretto di impianto unico per la climatizzazione, riscaldamento e produzione di acqua calda. Il nuovo modello (al quale devono essere allegate le relazioni precedenti), entrato in vigore il 15 ottobre 2014, deve essere compilato in tutte le sue parti dal terzo responsabile, il quale deve inviare i dati e l'esito dei controlli al Catasto Regionale Impianti. Esso è custodito presso l'amministrazione condominiale.

I controlli, demandati alle regioni, non saranno più effettuati a campione, ma sulla base della mancata ricezione della documentazione relativa agli impianti. Il che dovrebbe presupporre la

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

sussistenza di un censimento sul territorio degli immobili e dei relativi impianti.

L'art. 8 ha disposto che nell'ambito dei controlli e della manutenzione deve essere effettuato anche un controllo di efficienza energetica dell'impianto (anche di climatizzazione estiva), i cui risultati sono riportati dall'operatore in uno specifico "rapporto", che viene consegnato in copia al responsabile dell'impianto (per il condominio l'amministratore) che lo conserva e lo allega al libretto di impianto. Altra copia, invece, viene trasmessa dal terzo o dal manutentore alla Regione che, a sua volta, effettuerà le ispezioni sugli impianti.

L'art. 11 , con un rinvio al D.Lgs. n. 192/2005, ha previsto l'applicabilità di una sanzione, variabile da € 500,00 ad € 3000,00, nei confronti di coloro che violino le norme in vigore.

Nel caso di trasferimento dell'immobile a qualsiasi titolo (locazione, vendita, usufrutto, ecc.) il libretto di impianto deve essere consegnato all'avente causa, debitamente aggiornato.