

PROROGA DELL'OBBLIGO DI ADEGUAMENTO DEL LIBRETTO DI IMPIANTO

(D.M. 20 giugno 2014)



Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 44/2014)

(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)

Si rende noto che è stato Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 153, del 04.07.2014, il DM 20 giugno 2014 del Ministero per lo Sviluppo Economico, che sposta al 15 ottobre 2014 la data entro cui dovranno essere adeguati i libretti degli impianti termici e i rapporti di efficienza energetica degli impianti di climatizzazione.

Ciò allo scopo di dare più tempo alle Regioni di *"apportare eventuali integrazioni e di emanare propri indirizzi operativi"*.

Il decreto MiSE del 10 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 55 del 7 marzo 2014, recante i modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e i modelli di rapporto di efficienza energetica, all'art. 1 disponeva che, a partire dal 1° giugno 2014, gli impianti termici siano muniti di *«libretto di impianto per la climatizzazione»* conforme al modello di cui all'allegato I del decreto stesso. All'art. 2, comma 1 stabiliva che, a partire dal 1° giugno 2014, il rapporto di controllo di efficienza energetica sugli impianti termici di climatizzazione invernale di potenza utile nominale maggiore di 10 kW e di climatizzazione estiva di potenza utile nominale maggiore di 12 kW, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, sia conforme ai modelli di cui agli allegati II, III, IV e V del decreto stesso.

Con il decreto 20 giugno 2014, all'art. 1 comma 1 del DM 10 febbraio 2014, le parole *«A partire dal 1° giugno 2014»* sono sostituite da: *«Entro e non oltre il 15 ottobre 2014»*. All'art. 2 comma 1, le parole *«A partire dal 1° giugno 2014»* sono sostituite da: *«Entro e non oltre il 15 ottobre 2014»*.

La sostituzione del libretto può avvenire in occasione e con la gradualità dei controlli periodici di efficienza energetica previsti dal D.P.R. n. 74, del 16.04.2013 *"Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192"* o di interventi su chiamata per guasti o malfunzionamenti.

Fino al 15 ottobre 2014 nelle operazioni di controllo o negli interventi sopra richiamati e nelle nuove installazioni possono essere utilizzati sia i nuovi sia i vecchi modelli di libretto.

Il MiSE ha ritenuto opportuno prorogare la scadenza fissata al 1 giugno 2014 al fine di consentire alle Regioni e agli operatori del settore di avere più tempo per adeguarsi alle nuove disposizioni in materia di

manutenzione ed ispezione degli impianti termici degli edifici.

Nel frattempo, alcune Regioni si sono mosse in modo autonomo: è il caso del Veneto che ha già pubblicato un modello di libretto con massicce modifiche e aggiunte rispetto a quello del Ministero. La Regione Lombardia partirà con il nuovo libretto e la targatura delle macchine dal 1 agosto 2014.

Uno dei maggior problemi legati al libretto di impianto sono le verifiche di efficienza degli apparecchi. Ad oggi non sono ancora stati stabiliti i parametri in base ai quali un apparecchio può definirsi ancora efficiente. Ancora carente è poi la normativa tecnica in merito alle ispezioni degli impianti di condizionamento sopra i 12 kW: non sono stati ancora definiti i requisiti delle figure professionali che dovranno eseguirle.

Altra impasse è la quasi totale assenza di catasti regionali degli impianti a cui dovrebbero essere trasmessi i rapporti di efficienza.

Restano confermati i modelli per la compilazione dei libretti, che dovranno essere redatti secondo le indicazioni contenute nel DM 10 febbraio 2014 e nel D.P.R. n. 74/2013, recante il regolamento in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici.

Dal 15 ottobre 2014, dopo gli interventi di controllo e manutenzione, dovrà essere redatto il rapporto di efficienza energetica.

Quest'ultimo obbligo vale solo per gli impianti termici di climatizzazione invernale di potenza utile nominale maggiore di 10 kW e di climatizzazione estiva di potenza utile nominale maggiore di 12 kW, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, ma non per gli impianti termici alimentati esclusivamente con fonti rinnovabili.

Sono quindi incluse le normali caldaie domestiche (per le quali gli obblighi di controllo periodico non sono una novità) ma restano invece esclusi la gran parte dei piccoli condizionatori domestici¹.

Le novità in vigore dal 1° giugno (ora 15 ottobre 2014) sono sostanzialmente due:

- 1) tutti gli impianti, sia esistenti sia di nuova installazione, dovranno essere muniti di un nuovo libretto di impianto;
- 2) al momento degli interventi di manutenzione e controllo dovrà essere compilato il "*Rapporto di efficienza energetica*" per gli apparecchi di climatizzazione invernale di potenza utile nominale maggiore di 10KW e di climatizzazione estiva di potenza utile nominale maggiore di 12 KW con o senza produzione di acqua calda sanitaria.

Il nuovo modello di libretto è unico per tutti gli impianti definiti "*termici*", indipendentemente dalla potenza, dalla tecnologia utilizzata (anche energia rinnovabile), dal servizio a cui sono destinati (climatizzazione invernale/estiva).

Il nuovo libretto sostituisce i modelli precedentemente esistenti denominati "*libretto di impianto*" e "*libretto di centrale*" di cui all'art. 11, comma 9, del D.P.R. 412/1993. Il nuovo libretto, infatti, è costituito da un singolo modello, personalizzabile, composto da tante schede assemblate in funzione degli apparecchi e delle componenti dell'impianto.

Se un edificio possiede due impianti di climatizzazione separati (uno per la climatizzazione invernale e uno per quella estiva aventi ad esempio in comune solamente il sistema di rilevazione delle temperature), sarà necessaria la compilazione di due distinti libretti di manutenzione.

Per i nuovi impianti la compilazione del modello dovrà essere effettuata all'atto della prima messa in servizio a cura dell'impresa installatrice, che rilascerà anche il risultato della prima verifica.

La compilazione del nuovo libretto, che potrà avvenire sia nella modalità cartacea sia nella modalità digitale, sarà a cura del responsabile dell'impianto, ovvero dall'eventuale terzo responsabile. Il libretto verrà generato dall'installatore assemblando le schede pertinenti alla tipologia di impianto installata.

Se risulteranno necessarie delle integrazioni al libretto alla luce delle differenti legislazioni disposte dalle Regioni e dalle Province autonome, verranno inserite nel libretto delle schede aggiuntive.

¹ Ci si riferisce alla potenza termica utile nominale che supera i 12 kW, statisticamente, negli impianti domestici adatti a raffreddare unità immobiliari dai 130 mq in su. Diverso il caso se l'impianto funziona anche per il riscaldamento; la fonte di informazione è in ogni caso il manuale tecnico fornito dal produttore.

E' importante sapere anche che la responsabilità sui controlli e le manutenzioni è del soggetto (cosiddetto "*responsabile*") proprietario dell'immobile o di chi lo occupa ad altro titolo. Su questi grava quindi il rischio di vedersi comminare sanzioni sia in caso di mancati controlli (variabili da 500 a 3.000 euro) sia in caso di mancata autocertificazione degli stessi al Comune. Riguardo invece la compilazione dei rapporti di controllo la responsabilità, con relativo rischio di vedersi comminare sanzioni (da 1000 a 6.000 euro), cade sul tecnico che li effettua².

Sempre dal 1° giugno (ovvero oggi dal 15.10.2014), il "*Rapporto di controllo di efficienza energetica*", che viene rilasciato dai tecnici dopo ogni intervento di manutenzione o controllo, deve essere conforme ai modelli allegati al decreto MiSE del 10 febbraio 2014, che non saranno più divisi per potenza nominale, ma per tipologia di generatore:

- gruppi termici: rapporto di controllo di tipo 1;
- gruppi frigo: rapporto di controllo di tipo 2;
- scambiatori: rapporto di controllo di tipo 3;
- cogeneratori: rapporto di controllo di tipo 4.

Tali rapporti hanno lo scopo di certificare che i controlli effettuati siano conformi a quanto previsto dalle norme UNI o rientranti nei limiti indicati dal D.P.R. n. 74/2013.

I rapporti andranno compilati al momento dell'effettuazione degli interventi di controllo e manutenzione degli impianti sopra indicati, così come previsto dal D.P.R. n. 74/2013.

Anche per questa tipologia di adempimento si prevede che, se un impianto è composto da più generatori, dovranno essere redatte tante pagine quanti sono i generatori; così come, in caso di gruppi termici modulari, andranno redatte tante schede quante sono le analisi dei fumi previste dal libretto.

Il Rapporto di controllo di efficienza energetica non dovrà essere compilato per gli impianti termici alimentati esclusivamente da fonti di energia rinnovabile; rimane comunque obbligatoria la compilazione del libretto.

Il nuovo libretto è scaricabile dal sito del Ministero dello sviluppo economico (www.mise.gov.it) per la compilazione manuale. E' possibile anche compilarlo telematicamente con una guida in linea, accedendo al sito del CTI (Comitato Termotecnico Italiano), stante l'obbligo di stamparlo nel caso di eventuali ispezioni.

Il Dpr 74/2013, in vigore dal 12/7/2013, ha completato il quadro normativo di recepimento della direttiva 2002/91/CE riscrivendo le regole inerenti "*l'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione e l'ispezione*" degli impianti termici degli edifici, ed in particolare estendendole ai condizionatori d'aria dopo l'avvio da parte della commissione europea di una procedura di infrazione a nostro carico con richiesta di condanna alla Corte di giustizia europea.

La principale normativa di riferimento rimane il D.Lgs. n. 192/2005 (*codice dell'energia*) che, in prima attuazione della direttiva suddetta, aveva già in parte adeguato la normativa agli standard europei relativi all'efficienza e al rendimento energetico, alla riduzione dell'inquinamento e al risparmio di energia.

Rientrano tra gli "*impianti termici*" tutti gli impianti di climatizzazione invernale ed estiva (caldaie, condizionatori d'aria, etc.) con o senza produzione di acqua calda comprendenti eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore. Vi sono inclusi anche gli impianti individuali di riscaldamento.

Sono esclusi invece dalla categoria: stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, con una precisazione: se questi sono fissi e se la somma delle loro potenze nominali è maggiore o uguale a 5 kW si possono dire "*assimilati*" agli impianti termici. Sono esclusi anche i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale.

Le norme fissano i termini di utilizzo degli impianti, le regole per la manutenzione e per le ispezioni, e fissano sanzioni in caso di violazione. Esse si applicano in tutto il territorio nazionale. Le Regioni che

² *Sanzioni previste dal D.Lgs. n. 192/2005 in aggiunta alle eventuali disposizioni previste dalla disciplina normativa.*

avessero già adottato provvedimenti di applicazione della Direttiva 2002/91/CE dovranno adeguarne le disposizioni a quelle dettate dal DPR 74/2013.

Entro il 15 ottobre 2014 vi è dunque l'obbligo di munirsi, per tutti gli impianti termici (nuovi ed esistenti), del nuovo libretto (unico) di impianto; entro la stessa data dovranno essere utilizzati anche nuovi modelli per i "rapporti di controllo" che i tecnici devono obbligatoriamente compilare al termine di ogni intervento periodico.

Temperature massime e tempi di utilizzo degli impianti:

Viene trasferita nel nuovo decreto la norma relativa alle temperature massime degli ambienti nelle unità immobiliari e ai limiti di esercizio degli impianti, prima contenuta nel DPR 412/93 art. 4,9 e 10. Nelle abitazioni, durante il funzionamento degli impianti di climatizzazione invernale la media della temperatura dell'ambiente non deve superare i 20 gradi (con tolleranza fino a 22).

Durante il funzionamento degli impianti di climatizzazione estiva la media non deve invece essere inferiore a 26 gradi (con tolleranza fino a 24).

Gli impianti di climatizzazione invernale possono essere utilizzati per un certo periodo di tempo all'interno dell'anno e per un massimo di ore nell'arco della giornata. Tutto dipende dalla zona climatica, fissata comune per comune, ove ci si trova.

Nello specifico Castel San Giovanni è ubicato nella Zona Climatica E (Allegato 4 al DPR 412/1993): 14 ore giornaliere dal 15/10 al 15/4.

La fascia oraria di utilizzo è sempre tra le 5 e le 23 di ciascun giorno, esclusa la zona F che non ha limitazioni in tal senso, come neppure relativamente alle ore giornaliere.

In casi eccezionali i periodi di utilizzo possono essere estesi ma per una durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita.

I comuni possono aumentare o diminuire, a fronte di comprovate esigenze, sia la temperatura massima sia il tempo di utilizzo. I provvedimenti comunali devono essere resi noti alla popolazione immediatamente.

Le regole suddette non si applicano agli edifici adibiti ad usi particolari (ospedali, case di cura, strutture protette, sedi diplomatiche, scuole, piscine, attività industriali ed artigianali, etc.).

Le regole inerenti la durata giornaliera non si applicano inoltre a: uffici, attività commerciali, impianti di cogenerazione che producono elettricità e calore insieme, impianti che utilizzano pannelli radianti incassati nelle opere murarie.

Sono esclusi dai vincoli giornalieri anche gli impianti (singoli o al servizio di più unità immobiliari) dotati di termoregolatore che consenta la regolazione automatica e programmata della temperatura e gli impianti condotti mediante contratti di fornitura di energia che già di per sé prevedono utilizzi nei limiti previsti dalla norma.

Per verificare nel dettaglio tutte le esclusioni si veda l'art. 4 del DPR 74/2013.

Soggetto responsabile e libretto di impianto:

Come già accennato, l'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione degli impianti termici nonché il rispetto di tutte le leggi in materia gravano sul soggetto "responsabile" dell'impianto, ovvero su chi lo possiede e quindi occupa l'unità immobiliare dove questo si trova. Può trattarsi del proprietario della stessa come dell'affittuario o del titolare di un diritto reale (usufruttuario, utilizzatore, etc.).

Tale soggetto può delegare tutti i suoi oneri ad un "terzo responsabile", se il generatore dell'impianto è installato in un locale tecnico dedicato. La delega è contrattuale e deve essere comunicata alla Regione entro 10 giorni lavorativi.

Nel caso di impianti condominiali il soggetto responsabile è l'amministratore di condominio che può ugualmente delegare, col consenso dell'assemblea, un "terzo responsabile".

Il soggetto responsabile deve mantenere in esercizio l'impianto e provvedere affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo quanto prevede la legge. Se ciò non avviene è passibile di sanzioni.

Egli deve inoltre possedere il "libretto di impianto", il documento di identità dell'impianto per il quale è

responsabile. E' sua cura allegarvi tutti i rapporti di controllo periodico via via rilasciati dai tecnici manutentori. Per le caldaie deve anche effettuare l'eventuale "*autocertificazione*" prevista dal comune (o provincia) competente per le attività di controllo, pagando il dovuto tramite bollettino postale o direttamente al tecnico che effettua i controlli.

Manutenzione e controlli di legge:

Va innanzitutto distinta la manutenzione ordinaria dai controlli obbligatori previsti dalla legge.

Manutenzione ordinaria:

Sia le vecchie norme che le nuove lasciano all'impresa installatrice - in prima istanza - la possibilità di fissare la frequenza e la tipologia delle operazioni di manutenzione, che normalmente comprendono controlli di funzionamento e di sicurezza (ricerca di eventuali perdite, per esempio) e una pulizia.

Se la ditta installatrice non provvede, ci si deve riferire alle eventuali disposizioni del fabbricante riportate sul libretto d'impianto, che deve obbligatoriamente essere consegnato al proprietario dell'impianto stesso.

In ultima istanza, in mancanza di riferimenti, valgono le norme UNI e CEI dello specifico apparecchio.

Per le caldaie autonome, ovvero per gli impianti di potenza inferiore ai 35 kW che normalmente si trovano nelle nostre case, la norma di riferimento è la UNI 10436/96, mentre per quelle condominiali, ovvero di potenza superiore ai 35 kW, valgono le norme UNI 10435/95. Entrambe prevedono manutenzioni con cadenza minima annuale.

Il responsabile dell'impianto, ovvero l'occupante dell'unità immobiliare ove questo si trova (sia esso il proprietario, l'inquilino o il "*terzo responsabile*" da questi nominato - normalmente la ditta manutentrice - oppure l'amministratore in caso di impianti condominiali, che non disponga delle istruzioni dell'impresa installatrice né di quelle del fabbricante, deve attivarsi per reperirne copia facendo una specifica richiesta. Qualora non vi riesca, deve comunque far riferimento alle suddette norme UNI.

Per tutti gli impianti termici il primo riferimento è il libretto di impianto. Di solito esso rimanda alle periodicità minime fissate dalla legge, che prevedono manutenzioni almeno annuali per tutti i tipi di caldaie (si vedano il DPR 551/99 e le norme UNI 10435 o 10436 suddette), sia quelle di riscaldamento autonomo (di potenza inferiore ai 35 kW, dette anche "*caldaiette*"), sia quelle condominiali dei riscaldamenti centralizzati (di potenza superiore ai 35 kW).

Il manutentore di fiducia, che di solito coincide con l'installatore - se non addirittura con il fabbricante - è un utile punto di riferimento e dovrebbe saper fornire tutte le informazioni al riguardo, anche indicandone la "*fonte*" (che e' sempre bene chiedere, in modo da fare tutte le verifiche necessarie).

Controlli di legge:

I controlli fissati dalla legge riguardano in generale l'"*efficienza energetica*" dell'impianto e si esplicano con l'esame dei fumi, il controllo del rendimento di combustione, etc.

Il libretto di impianto, anche in questo caso, rimane la prima fonte d'informazione sulla loro periodicità, ed in mancanza valgono gli intervalli minimi fissati dalla legge.

Nella prima fase dell'adeguamento della normativa italiana con le disposizioni europee le regole inerenti i controlli periodici e le ispezioni sugli impianti termici erano transitoriamente fissate dal D.Lgs. 192/2005 (art.12 e allegato L).

Dal 12/7/2013 il riferimento è invece il DPR 74/2013, art. 8 e relativa tabella all'allegato A, che riportiamo:

Tipologia Impianto	Alimentazione	Potenza termica (Kw)(1)	Cadenza controlli di efficienza energetica (anni)
Impianti con generatore di calore a fiamma	Generatori alimentati a combustibile liquido o solido	10<P<100	2
		P>=100	1
	Generatori alimentati a gas, metano o GPL	10<P<100	4
		P>=100	2
Impianti con macchine frigorifere/pompe di calore	Macchine frigorifere e/o pompe di calore a compressione di vapore ad azionamento elettrico e Macchine frigorifere e/o pompe di calore ad assorbimento a fiamma diretta	12<P<100	4
		P>=100	2
	Pompe di calore a compressione di vapore azionate da motore endotermico	P>=12	4
	Pompe di calore ad assorbimento alimentate con energia termica	P>=12	2
Impianti alimentati da teleriscaldamento	Sottostazione di scambio termico da rete a utenza	P>10	4
Impianti cogenerativi	Microcogenerazione	Pel <50	4
	Unità cogenerative	Pel>=50	2

Note:

P = Potenza termica utile nominale;

Pel = Potenza elettrica nominale.

I limiti degli intervalli sono riferiti alla potenza utile nominale complessiva dei generatori e delle macchine frigorifere che servono lo stesso impianto;

- fino al 12/7/2013 per le classiche caldaie a metano "domestiche" (potenza fino a 35 kW) la periodicità era biennale se di età superiore ad otto anni e quadriennale se di età fino a 8 anni;
- riguardo gli impianti di climatizzazione estiva (condizionatori) da notare che la maggior parte di quelli domestici NON rientra tra quelli per i quali vige l'obbligo di controlli periodici, trattandosi di impianti di potenza inferiore a 12 kW. Questo limite viene superato nel caso di grossi impianti industriali o comunque (statisticamente) da impianti atti a raffreddare unità immobiliari di superficie superiore a 130 mq. La fonte di informazione è in ogni caso il manuale tecnico fornito dal produttore.

Se dal controllo emergono anomalie sui generatori di calore (rendimenti di combustione inferiori ai limiti) questi devono essere sostituiti entro 180 giorni solari, stante il diritto del responsabile dell'impianto di rimandare la sostituzione avvalendosi di una verifica da parte dell'ente locale competente (Comune o Provincia).

Se invece emergono anomalie sulle macchine frigorifere o sulle pompe di calore (parametri di efficienza inferiori del 15% rispetto a quelli misurati in fase di collaudo o primo avviamento riportati sul libretto di impianto), le stesse devono essere riportate alla situazione iniziale (con tolleranza del 5%).

Al termine delle operazioni - siano esse di manutenzione o di controllo - il tecnico deve provvedere a redigere e sottoscrivere un "*rapporto di controllo*" conforme ai modelli previsti dalla legge.

In occasione dei controlli di legge dev'essere lasciato un "*rapporto di controllo di efficienza energetica*", diverso a seconda del tipo di impianto e, secondo le nuove disposizioni del DPR 74/2013, caratterizzato da una numerazione progressiva (tipo 1, tipo 2, tipo 3, tipo 4).

Una copia del rapporto è rilasciata al responsabile dell'impianto che deve conservarla ed allegarla al libretto di impianto, un'altra è trasmessa a cura del manutentore alla Regione. Le stesse Regioni possono fissare termini propri di trasmissione dei rapporti.

Entro il 15 Ottobre 2014 entreranno in uso quindi i nuovi modelli-tipo di rapporti, allegati al DM 10/2/2014, che sono andati a sostituire i precedenti. Le Regioni potranno apportare ai modelli ulteriori modifiche, quindi si deve far riferimento al regolamento locale.

Ispezioni ed autocertificazione:

La legge prevede che i Comuni o le Provincie (relativamente ai comuni con meno di 40.000 abitanti) effettuino verifiche almeno biennali per accertare l'osservanza delle norme relative al rendimento energetico, anche avvalendosi di organismi esterni. Il costo di tali verifiche è a carico dei soggetti responsabili dell'impianto termico.

Le ispezioni devono essere effettuate al fine di riscontrare il rispetto delle norme nonché la veridicità dei controlli tecnici degli impianti presenti sul territorio. Le nuove normative in vigore fissano una serie di priorità per le verifiche: si parte dagli impianti per i quali non sono stati effettuati i controlli periodici o per i quali gli stessi hanno rilevato problemi di funzionamento. Hanno priorità anche gli impianti con più di 15 anni di vita. Per alcune categorie di grossi impianti sono previste ispezioni "a tappeto".

Per gli impianti domestici (Impianti di climatizzazione invernale di potenza fino a 100 kW alimentati a gas, metano o gpl e impianti di climatizzazione estiva di potenza fino a 100 kW) l'ispezione è sostituibile dall'accertamento del "rapporto di controllo di efficienza energetica rilasciato" dal tecnico.

Le normative locali possono prevedere che l'ispezione si intenda effettuata nel caso in cui il responsabile dell'impianto autodichiari l'avvenuta manutenzione e il controllo del rendimento energetico, con possibilità comunque di subire verifiche "a campione". Normalmente ciò avviene per gli impianti termici di climatizzazione invernale (caldaie) di potenza fino a 35 kW.

L'autocertificazione si effettua inviando al Comune o alla Provincia la copia dell'ultimo rapporto di controllo rilasciato dal manutentore insieme ad un "bollino" o alla ricevuta di pagamento di un bollettino postale di importo deciso dall'ente (di solito dai 5 ai 10 euro).

La periodicità e la scadenza di invio sono decise dal Comune o Provincia, e normalmente coincidono con quelle delle verifiche tecniche. Nulla impedisce all'ente, però, di prevedere periodicità diverse.

Per chi aderisce all'autocertificazione le eventuali ispezioni (che comunque il Comune ha facoltà di effettuare) sono gratuite, mentre per chi non aderisce il costo è quello intero stabilito dall'ente, di solito intorno ai 50/100 euro. C'è da dire che il fatto di non aver aderito comporta maggiori probabilità di venir scelti per le ispezioni, quindi il relativo costo diventa, di fatto, una sorta di "sanzione".

Le sanzioni:

Il responsabile dell'impianto, che come abbiamo già detto coincide con chi occupa l'immobile dove questo si trova (proprietario, inquilino oppure il "terzo responsabile" da questi nominato) deve mantenere in esercizio l'impianto e provvedere affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo quanto prevede la legge. Se ciò non avviene sono applicabili sanzioni amministrative variabili da 500 fino a 3.000 euro.

La legge consente inoltre alle imprese di distribuzione del gas di sospendere la fornitura su richiesta dell'ente locale (Comune o Provincia) nei casi in cui l'impianto risulti non conforme alle norme oppure qualora il responsabile dello stesso (proprietario, inquilino, etc.) si rifiuti ripetutamente di consentire i controlli.

Il tecnico manutentore che non esegue i controlli conformemente a quanto dispone la legge o non rilascia il rapporto di controllo tecnico, è punibile con una sanzione amministrativa variabile da 1.000 a 6.000 euro. L'amministrazione che applica la sanzione deve anche segnalare il comportamento del tecnico alla locale camera di commercio.

Un caso particolare: gli impianti condominiali:

Premesso che tutte le regole di cui sopra valgono anche per gli impianti condominiali, è da precisare che in questo caso il soggetto responsabile è l'amministratore. Questi può, col consenso dei condomini

(quindi con delibera assembleare) delegare ad un terzo le funzioni di responsabilità, ma in tal caso occorre star molto attenti ai tempi di esecuzione dei lavori che si rendessero necessari relativamente agli impianti.

Per prima cosa, se gli impianti termici condominiali non sono conformi alle norme, la delega al terzo non può essere rilasciata salvo che in essa venga dato incarico di procedere alla loro messa a norma. Al terzo delegato devono essere dati tutti mezzi per poter adempiere la delega, compresi la garanzia della copertura finanziaria (data tramite delibera assembleare). La responsabilità rimane all'amministratore fino alla comunicazione dell'avvenuto completamento degli interventi di messa a norma, da inviarsi da parte del terzo delegato per iscritto entro e non oltre 5 giorni dalla fine dei lavori.

Se invece gli impianti termici sono conformi alle norme, o lo diventano in conseguenza al suddetto adeguamento, la delega può esser data e vi sono precisi termini da rispettare nel caso in cui sorgesse la necessità di intervenire sugli impianti, col rischio di ritrovarsi in situazioni di impasse. Il terzo delegato ha infatti l'onere di comunicare per iscritto all'amministratore la necessità di effettuare lavori ed interventi, anche non previsti nella delega scritta, che si rendano via via necessari, compresi gli adeguamenti di legge. L'amministratore, tramite delibera assembleare, deve autorizzare i lavori entro 10 giorni dalla suddetta comunicazione, pena la decadenza della delega. Facile capire quindi come il mancato consenso dell'assemblea all'esecuzione dei lavori possa determinare non solo il blocco di questi, ma la decadenza della delega al terzo. Da qui la situazione di caos.

Si ricorda, inoltre, che la nuova normativa sul condominio ha introdotto l'obbligo, per le opere di manutenzione straordinaria, di costituzione di un fondo speciale per la copertura delle spese (si veda il nuovo art. 1135 del Codice Civile).

Castel San Giovanni, martedì 8 luglio 2014



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



³ Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.