

NOVITA' DAL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

Dal 30 giugno del 2002 sono previste nuove responsabilità per proprietari e amministratori condominiali.

Secondo il nuovo Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/01), la cui entrata in vigore è stata recentemente prorogata al 30 giugno 2002, i proprietari e gli amministratori possono essere chiamati a documentare ai nuovi acquirenti **la messa a norma degli impianti di riscaldamento**. Gli acquirenti possono inoltre rivalersi su di loro in caso di mancata regolarità degli impianti stessi.

L'articolo 134 del DPR 380/01 recita infatti:

"Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontri difformità dalle norme del presente Testo Unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al Comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o proprietario".

Si tratta di una norma già contenuta nell'art. 36 della legge 10/91, che si pensava dovesse essere soppressa; il suo inserimento nel Testo Unico rappresenta, invece, una importante conferma.

La normativa chiama direttamente in causa **i vecchi proprietari** in caso di impianti autonomi e **gli amministratori condominiali** se l'impianto è centralizzato.

In base a pareri autorevoli della magistratura l'amministratore (ed il notaio rogante l'atto di compravendita) nel caso in cui l'impianto di riscaldamento dell'immobile non sia conforme alla normativa, potrebbero essere chiamati in causa dall'acquirente come "terzi responsabili" in presenza dell'azione di risarcimento del danno prevista dall'art. 134 del DPR 380/01.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

L'amministratore di condominio, così come il proprietario unico dell'immobile, è obbligato al rispetto della legge 46/90 e del suo decreto di attuazione, DPR 6 dicembre 1991, n. 447. Tra le prestazioni da rispettare ci sono tra l'altro l'adeguamento degli impianti preesistenti e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio.

Per quanto riguarda gli impianti termici, cioè gli "impianti tecnologici destinati alla climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi

comprendente sistemi di produzione, distribuzione ed utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e di controllo, ecc.” (DPR 421/93 art. 1 lettera f) il legislatore italiano, con la **legge 46/90**, con l’art. 2, ha imposto **l’obbligo** ai proprietari di impianti, ai committenti d’opera e quindi agli amministratori condominiali **di affidare i lavori** di installazione, trasformazione ampliamento e manutenzione degli impianti **a imprese abilitate**. Nel caso esista un progetto, la cui redazione è obbligatoria ad opera di ingegneri o periti industriali per l’installazione, trasformazione, ampliamento di tutti gli impianti che superino i limiti dimensionali indicati nell’art.4 del regolamento di attuazione, l’installatore deve attenersi ad esso.

Il tema della sicurezza degli impianti non è connesso alla sola progettazione ed installazione secondo i principi della regola d’arte, ma anche a quello della manutenzione degli stessi. Qualora l’impianto termico sia a norma, il manutentore dovrà segnalarlo all’amministratore condominiale in forma scritta, e se il caso consegnargli un avviso di irregolarità. Non c’è però l’obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto da rilasciare al responsabile dell’impianto, e compilare un libretto di centrale e di impianto da inviare agli enti locali per il successivo controllo a scadenza biennale.

Con l’entrata in vigore del **DPR 551/99** è stata evidenziata di nuovo la necessità per gli enti locali di garantire un sistema di verifiche e controlli degli impianti di riscaldamento; così per gli impianti con potenze da 35 kW a 349 kW è stata imposta una verifica/certificazione a scadenza annuale, mentre per quelli con potenze superiori a 350 kW una verifica/certificazione a cadenza annuale a due determinazioni dei rendimenti dell’anno. Inoltre, viene precisato l’obbligo di collegare gli impianti termici ad un’apertura posta sopra i tetti degli edifici, non solo per le abitazioni multipiano ma per tutte le unità immobiliari, allo scopo di migliorare la sicurezza delle canne fumarie, dei camini e degli altri sistemi di evacuazione.

Comunque, anche dopo le modifiche del DPR 412/93 **il primo responsabile della corretta manutenzione e gestione degli impianti e centrali termiche resta il proprietario o l’amministratore del condominio.**

Inoltre l’attività di manutenzione costituisce una componente essenziale del sistema di gestione della qualità secondo le norme ISO 9000.