

Impianti termici



PREMESSA SUL TERZO RESPONSABILE

L'articolo 11 del DPR 412/93 ha istituito la figura del **"Terzo responsabile"**, introducendo la possibilità di **delegare ad una società esterna** (in possesso di opportuni requisiti) l'espletamento degli obblighi relativi alla corretta gestione dell'impianto. Inoltre, l'assunzione dell'incarico, solleva l'amministratore anche dagli oneri e dalle responsabilità civili e penali relative alla gestione dell'impianto termico.

L'amministratore di condominio pertanto, se da una parte ha un'opportunità importante per alleggerire il suo carico di responsabilità, deve fare particolare attenzione ai contenuti del contratto che sottoscrive con il terzo responsabile. Ciascuno di questi contratti infatti, indistintamente, riporterà (normalmente all'articolo denominato **"OBBLIGHI DEL COMMITTENTE"**) un testo come il seguente o simile:

L'amministratore trasferisce, in copia, al terzo responsabile tutta la documentazione tecnico-amministrativa da cui risulti che l'impianto termico può essere messo in funzione nel rispetto della vigente normativa:

- Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) qualora ne sussista l'obbligo
- Libretto di omologazione Inail della centrale termica
- Certificazione o Autodichiarazione della mancanza di amianto sui componenti dell'impianto termico
- Dichiarazioni di Conformità degli impianti di pertinenza della centrale termica (elettrico, gas, canna fumaria, riscaldamento)

inoltre:

- Il committente si impegna a consentire l'esecuzione dei lavori ed a provvedere alle relative spese qualora lo stato dell'impianto e/o delle apparecchiature richieda adeguamenti alle disposizioni di legge in vigore ed alla normativa tecnica da essa richiamata.



Vediamo, alla luce di ciò, *in quale posizione si trovano di fatto gli amministratori* (perlomeno coloro che non hanno esaminato a fondo il contratto stipulato con il terzo responsabile):

essi, pur credendo di aver delegato ogni responsabilità ad un terzo, se la centrale termica non è totalmente rispondente alla normativa vigente, sono in una posizione assolutamente di rischio, sia dal punto di vista civile che penale, qualora accadano infortuni.

Si noti che chi si assume la responsabilità di terzo responsabile "tende" a non richiedere di fatto l'adeguamento dell'impianto termico all'atto della sottoscrizione del contratto; esigere ciò infatti, seppur assolutamente consigliabile per la sicurezza di entrambe le parti, non risulterebbe "commercialmente competitivo". Ma di fatto va sottolineato che:

il primo responsabile di una centrale termica non sono ne' i condòmini, ne' il terzo responsabile, bensì l'amministratore di condominio.

L'AMMINISTRATORE DEVE PREOCCUPARSI CHE L'IMPIANTO SIA DOTATO DI:

- 1) **CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI** se la centrale termica ha una potenzialità al focolare o portata termica maggiore di 116 kW (100.000 kcal/h); esso deve essere in corso di validità (durata 5 anni).
- 2) **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ (impianto elettrico, gas, canna fumaria, riscaldamento)** che l'impresa installatrice e' tenuta a rilasciare per gli **impianti termici installati dopo il 13 marzo 1990** (si noti che la "46/90" è stata sostituita dal D.M. 22-1-2008 n. 37). Tale documento attesta che l'impianto e' stato realizzato nel rispetto delle norme vigenti, deve essere firmato dal titolare dell'impresa o dal responsabile tecnico, corredato da descrizione dei materiali usati e deve essere custodito dall'amministratore.
- 3) **PROGETTO** da parte di professionisti abilitati (iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze) per i casi riportati nell'elenco che segue:
 - o **IMPIANTI GAS** (l'insieme delle tubazioni dal contatore all'utilizzatore) nei casi di installazione, trasformazione o ampliamento, quando la potenza al focolare è maggiore di 50 kW.

- o **CANNE FUMARIE SINGOLE (CAMINI)** nei casi di installazione, adeguamento, modifiche, manutenzione straordinaria e risanamento se la potenza al focolare è maggiore di 50 kW
- o **CANNE FUMARIE COLLETTIVE O RAMIFICATE** per impianti di qualsiasi potenza, nei casi di installazione, adeguamento, modifiche, manutenzione straordinaria
- o **IMPIANTI TERMICI INDIVIDUALI nel caso di passaggio da impianto centralizzato a impianti autonomi**; NOTA: oltre al progetto è obbligatoria la relazione tecnica art.28 legge 10/91 come modificato dal D.Lgs.192/05
- o **SOSTITUZIONE GENERATORE DI CALORE** quando la potenza nominale è maggiore di 35 kW. NOTA-1: oltre al **progetto** è obbligatoria la **relazione tecnica di cui all'art.28 legge 10/91** come modificato dal D.Lgs. 192/05. NOTA-2: rientrano nella casistica le sostituzioni di caldaie anche se con potenza nominale minore di 35 kW qualora venga cambiato il combustibile e le sostituzioni di un generatore con potenza nominale maggiore di 35 kW con altro minore di 35 kW. **Il Progetto e la relazione tecnica** degli impianti termici devono essere depositati in doppia copia presso il Comune di appartenenza, prima dell'inizio dei lavori e contestualmente alla dichiarazione o comunicazione di inizio attività
- o **IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA** se la potenza frigorifera (Pfr) è maggiore di 46,5 kW (40.000 frigorifici/h)

4) LIBRETTO MATRICOLARE DELL'INAIL per impianti con potenza al focolare (Pf) maggiore di 35 kW.



*Per i generatori di calore alimentati da combustibile solido, liquido, gassoso o per impianti centrali di riscaldamento utilizzando acqua calda, aventi potenzialità globale dei focolai superiore a 30.000 kcal/h (35 kW), prima che venga iniziata la costruzione o la modifica dell' impianto, deve essere presentata una denuncia all'INAIL a cura dell'installatore, il quale deve avvalersi della collaborazione di un termotecnico. **Tale domanda deve essere inoltrata all'INAIL quando:***

- si installa un nuovo impianto;
- si modificano i dispositivi di sicurezza e di protezione;
- si procede a sostituzione o modifica comportante aumento della potenzialità nominale o una variazione della pressione di targa.

In tutti e tre i casi, insieme alla denuncia, l'installatore deve presentare il progetto e una relazione tecnica, completa di allegati, predisposti e firmati da un professionista abilitato. **Denuncia, progetto e relativi allegati devono essere inviati all'INAIL competente per territorio.** In seguito, l'INAIL deve esaminare la pratica e comunicarne l'esito, provvedendo altresì **all'omologazione dell'impianto.**

CHIARIMENTI E RIFLESSIONI

E' opportuno, a scanso di equivoci, puntualizzare che *il libretto INAIL non è il "libretto di centrale"*, sul quale vengono riportati i controlli e le verifiche di manutenzione il quale, come indicato dal nome, viene conservato nel locale di installazione del generatore.

I verificatori degli impianti termici che effettuano i controlli sulle centrali termiche riportano, tra le inadempienze segnalate, la mancanza della "pratica INAIL" con una frequenza sorprendente se si tiene conto delle *responsabilità penali in caso di incidenti, che possono essere anche gravi* e da quanto tempo essa risulta obbligatoria. Il provvedimento di legge che impone tale documento è infatti il **D.M.01/12/1975** (Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione). Esso prevede tutta una serie di adempimenti preliminari alla realizzazione di un *impianto superiore alle 30.000 kcal/h (35 kW)*.

Una ingiustificata sottovalutazione della gravità dell'inadempienza o forse una mancata conoscenza determina infatti l'inosservanza del D.M. 01/12/75 e *l'assenza della "pratica INAIL" per moltissime centrali termiche*.

Gli impianti termici che hanno ottenuto l'omologazione da parte dell'INAIL sono soggetti a delle verifiche periodiche.

L'Art.8. del D.M.329/2004 sancisce *l'obbligo delle VERIFICHE PERIODICHE*:

- Gli utilizzatori di attrezzature e insiemi a pressione messi in servizio hanno l'obbligo di sottoporre gli stessi a verifiche periodiche, ovvero di riqualificazione periodica.
- L'attestazione positiva risultante dalle verifiche effettuate consente la prosecuzione dell'esercizio delle attrezzature e degli insiemi verificati.

Obblighi conseguenti a carico dell'amministratore di condominio:

gli impianti centralizzati denunciati all'INAIL nelle modalità indicate in precedenza, ogni ***cinque anni*** devono essere sottoposti da parte dell'**ARPA** (Agenzia Regionale Protezione Ambiente) ad una ***verifica dello stato di efficienza*** dei dispositivi di sicurezza, di protezione e di controllo.

Nota: l'obbligo non riguarda la totalità degli impianti soggetti a rilascio di "libretto matricolare" (cioè tutti quelli con $P > 35$ kW) ma quelli installati in edifici condominiali per i quali esiste l'obbligo di nomina dell'amministratore (più di quattro condòmini), oppure aventi potenzialità globale dei focolai superiore a 100.000 kcal/h (116 kW).

Il libretto matricolare con i verbali relativi agli accertamenti ed alle verifiche eseguite deve essere conservato dall'utente (amministratore di condominio).

