



### **Chi deve far effettuare la manutenzione?**

Il decreto 412/93 ha introdotto la figura del **responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti** e l'obbligo del libretto di impianto o **di centrale (potenza maggiore o eguale a 35 kW)** per tutte le potenzialità di impianto.

Il "*responsabile dell'impianto*" coincide con l'occupante a qualsiasi titolo dell'unità immobiliare, sia esso proprietario o locatore o usufruttuario, **per gli impianti centralizzati coincide con l'amministratore del condominio.**

### **Esercizio e conduzione degli impianti**

Il responsabile dell'impianto o per esso un terzo che se ne assume la responsabilità e' tenuto ad effettuare le operazioni di manutenzione degli impianti secondo le norme U.N.I. e C.E.I. .

La manutenzione degli impianti e' quindi oggi un obbligo di legge .

il responsabile deve:

- predisporre e firmare il libretto di impianto (minore di 35 kW) o di centrale;
- disporre gli interventi di manutenzione, una volta all'anno, affidandoli ad una impresa abilitata secondo al legge n. 46/90,
- disporre almeno ogni due anni la verifica delle prestazioni della caldaia e degli elementi contenuti nel libretto (analisi dei prodotti della combustione, ecc. ( due volte l'anno per impianti di potenzialità termica maggiore di 350 kW);
- rispettare i limiti di esercizio previsti dal decreto;
- condurre gli impianti in modo che la temperatura ambiente non superi il valore di 20° + 2;
- effettuare la sostituzione obbligatoria nei termini previsti del generatore che all'atto della verifica presenti un rendimento non riconducibile ai valori limite previsti dal decreto
- **affidare la conduzione dell'impianto a persona dotata di patentino di abilitazione ai sensi della legge n.615/66 per potenzialità termica maggiore di 216 kW**

# *Studio Rag. De Blasio Giuseppe Alessandro*



in caso di inosservanza il responsabile è soggetto passibile di sanzioni amministrative.

L'amministratore del condominio dovrà inoltre:

- esporre la tabella con l'indicazione del periodo annuale di esercizio e l'orario di attivazione giornaliero;
- le generalità ed il domicilio del responsabile dell'esercizio e della manutenzione.

Il proprietario o occupante o l'amministratore possono delegare ad un **terzo** la responsabilità dell'impianto, in possesso dei requisiti previsti dal decreto ed abilitato secondo la legge n. 46/90.

Il proprietario di impianti individuali resta però responsabile della temperatura e del periodo di accensione dell'impianto.

Il terzo responsabile deve essere in possesso dell'abilitazione fornita dalla legge n. 46/90 e per impianti centralizzati di potenzialità maggiore di 350 kW deve essere iscritto all'A.N.C. (oggi avere una qualificazione secondo il D.P.R. 34/99) per la categoria manutenzione o possedere la certificazione del sistema di qualità UNI EN 29000.

Il terzo responsabile deve firmare il libretto di impianto o centrale sottoscrivendo un regolare contratto.

Sono nulli i contratti contrari alla legge.