

CONDOMINIO

In breve

UNAI
L'amministratore
e i suoi nuovi doveri



Si svolgerà sabato 14 ottobre allo Hotel Ergife (ore 8.30-13) a Roma il convegno di Unai (in collaborazione con Il Sole 24 Ore) su «Adempimenti vecchi e nuovi per condominio e amministratore», con trattazione di sisma bonus, contabilizzatori, valutazione statica. Il convegno prevede tre crediti formativi. Tra i relatori docenti universitari, professionisti dell'edilizia e il presidente Rosario Calabrese. Il convegno è gratuito e aperto. Info: www.unai.it

DA OGGI IN EDICOLA

La guida completa per il condominio

È in edicola da oggi la nuova Guida del Consulente Immobiliare: è la seconda edizione di questo appuntamento, strutturato in brevi capitoli corredati di schede riassuntive e approfondimenti in "pillole". Così vengono affrontati tutti gli

Riscaldamento centralizzato. Da domenica 15 ottobre si accendono gli impianti in quasi tutto il Centro Nord

Termovalvole, rischio sanzioni

Niente proroga del termine del 30 giugno per installare i contabilizzatori

Luca Rollino

L'accensione degli impianti termici è un rito che, immancabile, si ripete ogni anno, con l'arrivo dell'autunno e dei primi freddi. Rappresenta però solo l'atto conclusivo di attività di manutenzione che, all'attivazione, devono essere ormai terminate.

L'accensione degli impianti termici è funzione del sito in cui è collocato l'edificio e, più precisamente, della zona climatica di riferimento. L'intero territorio italiano è infatti suddiviso in 6 zone climatiche, dalla A (la più calda) alla F (la più fredda). Il 15 ottobre è la data dell'accensione degli impianti negli edifici collocati in zona climatica E (in cui ricadono pressoché tutte le città del Nord Italia). Nella zona F non vi sono limitazioni temporali, mentre per l'accensione in zona climatica A o B si deve attendere il 1° dicembre! Al di fuori di tali periodi, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giu-

stifichino l'esercizio, e previa autorizzazione del Sindaco del Comune in cui sono collocati.

Sussistono inoltre limiti anche sulla durata giornaliera di attivazione dell'impianto (dalle 14 ore in zona E alle 6 ore in zona A). Qualora vi sia un sistema di termoregolazione e contabilizzazione del calore, si può superare quest'ultima limitazione. Queste prescrizioni non si applicano agli edifici in cui vi sia permanenza di soggetti deboli, quali ospedali, case di cura, asili e scuole materne.

Attenzione: i condomini che, in contesto centralizzato, non abbiano ancora installato un sistema di contabilizzazione e termoregolazione ai sensi del D.Lgs. 102/2014 (la proroga dopo il 30 giugno non c'è stata), dovranno attendere la prossima primavera per potersi adeguare. L'impianto sarà però non a norma, e i proprietari delle unità immobiliari saranno sanzionabili in caso di control-

lo da parte dei pubblici funzionari preposti (ammenda tra le 500 e le 2.500 euro).

La responsabilità (civile e penale) dell'impianto termico dell'amministratore in caso di impianto centralizzato, o dell'amministratore delegato in caso di soggetto giuridico proprietario dell'impianto. È però possibile delegare tale responsabilità ad un terzo soggetto, il Terzo Responsabile, purché sia dotato di adeguata capacità tecnica ed economica e, soprattutto, purché l'impianto sia a norma di legge, dal punto di vista tecnico e documentale.

Qualora l'impianto non sia a norma, o cessi di esserlo, il Terzo Responsabile non può assumere la delega e, se in carica, deve segnalare il problema e dimettersi entro 10 giorni qualora nulla venga fatto per porvi rimedio.

La garanzia della piena conformità dell'impianto si può avere solo rispettando le scadenze indicate. È il libretto di

Quotidiano del
Condominio 34



COMPETENZE GIUDIZIARIE

Immissioni moleste, chi deve giudicare

di Paolo Accoti

Quando la lite sulle immissioni moleste è fondata sul divieto contenuto nel regolamento contrattuale condominiale (che può essere anche più restrittivo rispetto alla norma), la competenza per materia non è del Giudice di pace ma del Tribunale.

quotidianocondominio.ilssole24ore.com

La versione integrale dell'articolo

uso e manutenzione del generatore di calore che dice quali siano le operazioni di manutenzione da svolgere e con quale frequenza (in genere i produttori richiedono attività manutentive almeno annuali, svolte da personale qualificato).

I controlli di efficienza energetica sono invece esplicitamente previsti dall'Allegato A del Dpr 74/2013. Per gli impianti a combustione a gas, sono previsti controlli ogni 4 anni sino ai 100 kW e ogni 2 anni oltre tale soglia. Da sottolineare come le Regioni possano richiedere frequenze minori: è il caso della Lombardia che ha dimezzato tali scadenze portandole a 2 ed 1 anno.

Per verificare quanto è stato fatto sull'impianto, e se son state rispettate tutte le scadenze previste, si può consultare il Libretto di Impianto di Climatizzazione, che, ai sensi di DM 10/02/2014, è presente per ogni impianto termico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Impianti individuali e spazi comuni. Il Comune non ha diritto di vietare la fuoriuscita dei fumi da una caldaia a condensazione

Scarico a parete, per il Tar si può

Silvio Rezzonico

sul tetto. Il principio è stato fatto dagli installatori e dagli ammini-

strazione in vigore una caldaia tipo C a condensazione e a bassi NOx con scarico a parete.

A fronte di questa situazione e anche a seguito delle contestazio-

zione dell'art. 5 del DPR n. 412 del 26 agosto 1993) e per «eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto e di diritto e per motivazione illogica, carente e