

## IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO

NOMINA DEL TERZO RESPONSABILE (*caso particolare*) — Clausole inserite in contratto contrarie alla legge. La legge 10/1991 ha previsto all'art. 31 comma 4 che i contratti, relativi alla conduzione degli impianti termici centralizzati, contenenti clausole in contrasto con essa sono nulli.

Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile, esso disciplina l'*"Inserzione automatica di clausole"*. Le clausole, i prezzi di beni o di servizi, imposti dalla legge o da norme corporative, sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti. Cioè, se le clausole contrastano con la legge i contenuti sono nulli.

È da ricordare anche l'articolo 1341 "*Condizioni generali di contratto*" [... omissis ...] in ogni caso non hanno effetto (artt. 1418 e 1419 c.c.) se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di                    che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità (art. 1229 c.c.) [... omissis ...].

Un esempio di clausola nulla inserita nei contratti è seguente: «Ci manleviamo da ogni responsabilità per qualsiasi danno dovesse accadere all'impianto ed ai locali per il mancato funzionamento delle apparecchiature di sicurezza, guasti elettrici o meccanici; inoltre, ci manleviamo da ogni responsabilità per gli impianti non collaudati VV.FF. ed A.N.C.C.».

Il D.P.R. n. 412 art. 1 comma 1 lettera n definisce cosa si deve intendere per esercizio e manutenzione: "n) per '*esercizio e manutenzione di un impianto termico*', il complesso di operazioni che comporta l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente: conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e *controllo, nel rispetto delle norme [in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale]*; o) per '*terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico*', la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici" (corsivi e parentesi sono mie). Cioè "esercizio e manutenzione di un impianto termico" sono operazioni che comportano assunzioni di responsabilità *nel rispetto* delle norme in materia di sicurezza, etc.

Se il terzo responsabile assume la responsabilità nel rispetto delle norme in materia di sicurezza deve conoscere queste norme e fra le norme di sicurezza ci sono quelle emanate dal Ministero dell'Interno, oltre le CEI ed UNI.

*Impianti termici a metano*: Circolare n. 68 del 25 novembre 1969 — Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete. Correlata a detta circolare, significativa è la Circolare n. 26 di CHIARIMENTI: "... Ciò, peraltro, è in accordo con quanto previsto nelle disposizioni di cui al D.P.R. n. 547 del 27 aprile 1955 (Artt. 329 e 331) sugli impianti elettrici nei luoghi ove esistono pericoli di esplosione o di incendio ... Il riferimento alle norme del D.P.R. n. 547 del 27 aprile 1955 è stato qui riportato in quanto gli impianti disciplinati ai f i della prevenzione incendi nella Circolare Ministeriale n. 68 del 25 novembre 1969, allegato «A», ricadono, in gran parte, anche sotto la disciplina, ai fini degli infortuni sul lavoro, del citato D.P.R. n. 547..."

*Impianti termici a gasolio*: Circolare n. 73 del 29 settembre 1971 — Norme di sicurezza da applicarsi nella progettazione, installazione ed esercizio di impianti termici.

Documentazione da presentare al Comando provinciale dei Vigili del fuoco per il rilascio del NOP (nullaosta provvisorio) e/o CPI (certificato prevenzione incendi). Dalla documentazione si evince la conoscenza e l'osservanza delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza.

Circolari di chiarimento del Ministero dell'Interno.

Conclusione. Un impianto termico per poter essere condotto, esercito, manutenzionato significa che: qualcuno libero professionista ha redatto un progetto con certificazione relativa al NOP e/o CPI; qualcuno — Vigili del fuoco — ha dato il benestare positivo ad esercitare l'attività verificando con sopralluogo che tutte le norme di sicurezza siano state applicate; qualcuno — terzo responsabile — mentre conduce, esercisce e manutenziona deve controllare che tutte le norme,

UNI-CEI — antincendio VV. FF. restino attive, in vigore, cioè non degradino. Egli controlla il rispetto delle norme di sicurezza; qualcuno — terzo responsabile — deve intervenire direttamente (vedi circolare M. I.) e se ne è impossibilitato avvertire il proprietario, altrimenti risponde in 1ª persona avendo accettato per contratto la custodia tecnica e relativa responsabilità. Sono nulle le clausole, inserite nel contratto a suo favore ( art. 1099 c. c.; vedere sopra); qualcuno — proprietario — deve intervenire, ma se non interviene il terzo responsabile deve disdire il contratto per essere esonerato dalla responsabilità di rispondere in caso di danno cagionato artt. 2051 c. c. e art. 1218 c. c. La responsabilità ritorna così al proprietario.

CUSTODIA MATERIALE — La *custodia* materiale dell'impianto non può essere trasferita. È responsabile l'Amministratore e il Condominio. In caso di danni scattano due articoli del c. c., art. 2051 *Danno cagionato da cosa in custodia*. Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha *in custodia* salvo che provi il caso fortuito (c. 2052) e l'art. 2055 *Responsabilità solidale*. Se il fatto dannoso è *imputabile* a più persone, tutte sono obbligate in solido (c. 1292) al risarcimento del danno ... omissis ...

CUSTODIA TECNICA — La *custodia tecnica* dell'impianto termico può essere trasferita dal proprietario, Condominio tramite l'Amministratore, al terzo responsabile con apposito contratto di manutenzione. Il terzo responsabile è responsabile della custodia tecnica e in caso di danni valgono gli articoli sopraccitati. Inoltre la legge 10/1991 art. 34 comma 5 prevede una sanzione amministrativa pecuniaria di minimo un milione e massimo 5 milioni di lire (era allora espressa in lire).

CONTRATTO DI MANUTENZIONE — Il codice civile all'art. 1655 *Nozione*. L'appalto è il *contratto* col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio (c. 2082), il compimento di un'opera o di un *servizio* (c. 1677) verso un corrispettivo di danaro (c. 2222).

DEI CONTRATTI IN GENERALE — Art. 1321 *Nozione*; art. 1326 *Conclusioni del contratto*; art. 1335 *Presunzione di conoscenza*; art. 1337 *Trattative e responsabilità precontrattuale*; art. 1339 *Inserzione automatica di clausole*; art. 1341 *Condizioni generali del contratto*; art. 1419 *Nullità parziale*.

DELLE OBBLIGAZIONI — Un contratto genera obbligazioni fra le parti contraenti debitore/creditore. Art. 1173 *Fonti delle obbligazioni*; art. 1176 *Diligenza nell'adempimento (delle obbligazioni)*; art. 1177 *Obbligazione di custodire*; art. 1218 *Responsabilità del debitore*; art. 1227 *Concorso del fatto colposo del creditore*; art. 1229 *Clausole di esonero da responsabilità*.

Circolare del Ministero dell'Industria del 12 aprile 1994 n. 233/F: in base ai quesiti pervenuti, con questa circolare il Ministero ha fornito chiarimenti interpretativi con particolare riferimento ai requisiti richiesti al terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

La Legge 10/91 art. 31 commi 1 e 2 sul terzo responsabile dice: "tenuti a condurre gli impianti", "disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria", "destinatario delle sanzioni amministrative".

Il D.P.R. 412 art. 1 comma 1 lettera O sul terzo responsabile dice: "deve possedere capacità adeguate per *provvedere direttamente* alla conduzione e manutenzione degli impianti", "non può essere un mero prestanome".

Se deve possedere capacità adeguate per provvedere direttamente alla conduzione e manutenzione degli impianti e disporre le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere in grado di informare il proprietario sugli interventi più idonei per poter condurre l'impianto in sicurezza. Deve essere in grado di informare il proprietario su possibili situazioni di pericolo che possono nascere dagli elementi tecnici, già prescritti dal NOP e/o CPI e installati nel locale caldaia, collegati e/o interagenti con l'impianto termico per il suo corretto funzionamento e quindi per una corretta conduzione.

Esempi di possibili situazioni di pericolo sono: *a.* assenza totale o parziale dell'impianto di terra nel locale caldaia; *b.* ventilazione non adeguata; *c.* realizzazione non corretta della tubazione del gas che alimenta la caldaia.

Le prescrizioni da adottare per il rilascio da parte dei VV.FF. del NOP e/o CPI vanno controllate e mantenute efficienti altrimenti il NOP e/o CPI decadono e il Condominio possiede una certificazione virtuale.

La circolare del Ministero al punto A comma 6 descrive i requisiti di qualificazione del terzo responsabile e che tali requisiti derivano dalla necessità che egli non sia un consulente, ma un soggetto in grado di provvedere direttamente o con la sua organizzazione ad ""adottare", "condurre", "disporre" e rispondere alle sanzioni.

La circolare è firmata dal Ministro Savona ed è stata quindi approvata dall'ufficio Legale del Ministero.

La possibile conclusione: il terzo responsabile deve informare il proprietario qualora necessitino interventi di manutenzione straordinaria o revisioni generali relative all'impianto termico.

Se il proprietario non le approva per motivi vari, il terzo responsabile per essere esonerato dalle sue responsabilità della custodia tecnica dell'impianto deve disdire il rinnovo del contratto.

Se il terzo responsabile non informa ufficialmente il proprietario non può essere esonerato dalle sue responsabilità della custodia tecnica dell'impianto e nel caso di danno cagionato da cosa in custodia dovrà risarcire i danni (art. 2051 e 2055 c. c.).

STUDIO SUOZZO