

I LIBRETTI DI IMPIANTO

Con Decreto Ministero Sviluppo Economico 20 giugno 2014, pubblicato nella G.U. n. 153 del 4 luglio 2014, è stato fissato al **15 ottobre 2014** il termine a partire dal quale gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria **devono essere muniti del Libretto di impianto**, redatto in conformità al modello approvato col succitato *D.M. 10 febbraio 2014*. Per gli impianti esistenti alla data del 15 ottobre 2014 i "libretti di centrale" ed i "libretti di impianto", già compilati e conformi rispettivamente ai modelli riportati negli allegati I e II del decreto ministeriale 17 marzo 2003, devono essere allegati al nuovo Libretto.

L'intera disciplina in tema di controllo dell'efficienza energetica degli impianti e in tema di libretti degli impianti ha grande rilevanza anche per la circolazione immobiliare; infatti l'art. 7, co. 5, *DPR. 16.4.2013 n. 74* dispone, espressamente, che in caso di **trasferimento a qualsiasi titolo** dell'immobile o dell'unità immobiliare (e quindi in casi di trasferimento sia a titolo oneroso che a titolo gratuito), i libretti di impianto devono essere **consegnati all'avente causa**, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.

Inoltre, il rispetto delle prescrizioni discendenti dalla disciplina in tema di controllo dell'efficienza energetica degli impianti e in tema di libretti degli impianti incide sulla validità degli attestati di certificazione e/o di prestazione energetica da allegare agli atti traslativi a titolo oneroso. La validità massima *dell'attestato di certificazione e/o prestazione energetica* di un edificio, fissata dalla legge in 10 anni, è, infatti, subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalle normative vigenti. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni, *l'attestato energetico* decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica; al fine di consentire il controllo, circa la sussistenza di detta condizione, cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica, la normativa vigente prescrive che **i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'attestato di certificazione prestazione energetica** (così dispone l'art. 6 del *D.M. 26 giugno 2009* di approvazione delle Linee guida Nazionali, per quanto riguarda *l'attestato di certificazione energetica* e l'art. 6, c. 5, *d.lgs. 192/2005*, nel testo in vigore dal 6 giugno 2013, per quanto riguarda *l'attestato di prestazione energetica*).

1. Chi è il responsabile dell'impianto?

Studio Notarile Associato
dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin
Sede: 36100, Vicenza Piazza Matteotti 31
tel. 0444 546324
fax. 0444 322533
web: www.notairizzitrentin.it
mail: info@notairizzitrentin.it
P.I. 03747230245

Sono responsabili dell'impianto, tenuti a mantenere in esercizio gli impianti ed a provvedere affinché siano eseguite le operazioni di controllo e manutenzione previste dalla normativa vigente, ed a munire gli impianti stessi del Libretto di impianto, il proprietario dell'edificio (nel quale sono installati gli impianti), il conduttore, nel caso di locazione o l'amministratore di condominio, in caso di codominio, i quali, peraltro, possono delegare dette funzioni ad un terzo. E' prevista un'apposita scheda (la n. 3) del Libretto dell'impianto per la nomina del terzo responsabile dell'impianto. Presso ogni impianto termico al servizio di più unità immobiliari residenziali e assimilate, il proprietario o l'amministratore espongono una tabella contenente, fra le altre indicazioni, anche le generalità ed il recapito del responsabile dell'impianto termico (*art. 4, co. 7. DPR. 16.4.2013 n. 74*)

2. Da chi debbono essere effettuate le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti?

Le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti devono essere eseguite da ditte abilitate ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 (*art. 7, co. 1, DPR. 16.4.2013 n. 74*).

3. Con quali modalità e periodicità debbono essere effettuate le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti?

Le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti devono essere eseguite in conformità alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche rese disponibili dall'impresa installatrice dell'impianto.

Qualora l'impresa installatrice non abbia fornito proprie istruzioni specifiche, o queste non siano più disponibili, le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione degli apparecchi devono essere eseguite conformemente alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche elaborate dal fabbricante.

Se non sono disponibili nè reperibili neppure le istruzioni del fabbricante, le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione devono essere eseguite secondo le prescrizioni e con la periodicità prevista dalle normative UNI e CEI.

4. Come possono gli utenti (responsabili degli impianti) conoscere le modalità e la periodicità in base ai quali debbono essere effettuate le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti?

E' compito degli installatori e dei manutentori degli impianti termici definire e dichiarare esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi:

- a) quali siano le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto da loro installato o mantenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose;
- b) con quale frequenza dette operazioni vadano effettuate.

5. Che cosa è il Libretto di impianto?

Il libretto di impianto è una vera propria "carta di identità" dell'impianto termico per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria, e ne traccia la storia dal momento della sua installazione ed accensione, passando per le varie manutenzioni e sostituzioni di componenti, per arrivare sino alla dismissione e demolizione. E' costituito da più schede (numerata) da usare e assemblare in funzione delle componenti dell'impianto.

I modelli dei Libretti di impianto sono stati approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014, pubblicato in G.U. n. 55 del 7 marzo 2014. Detti modelli sono scaricabili a cura degli interessati dal sito internet del Ministero Sviluppo Economico.

E' prevista la facoltà per le Regioni e Le Province autonome di apportare integrazioni ai modelli di Libretto di impianto. E' quindi consigliabile, per reperire i modelli da utilizzare, consultare anche il sito internet della Regione di competenza.

6. Quali impianti debbono essere muniti del Libretto di impianto?

L'art. 7, co. 5, DPR. 16.4.2013 n. 74 dispone che "gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione".

Il Libretto di impianto è, pertanto, prescritto per tutti gli impianti termici per la climatizzazione sia invernale (impianti di riscaldamento) che estiva (impianti di raffrescamento) nonché per gli impianti di produzione di acqua calda sanitaria (esclusi quelli dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria a servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate, che l'art. 2, co. 1, lett. l-tricies, dlgs. 19.8.2005 n. 192 esclude dal novero degli "impianti termici").

7. Che cosa è il Rapporto di controllo di efficienza energetica?

Si tratta del rapporto che attesta i risultati del controllo di efficienza energetica. Deve essere redatto dall'operatore che effettua il controllo al termine delle relative operazioni. Il rapporto va redatto in conformità agli appositi modelli approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014, pubblicato in G.U. 7 marzo 2014 n. 55. Detto rapporto prevede una sezione, sotto forma di check-list, in cui riportare i possibili interventi atti a migliorare il rendimento energetico dell'impianto in modo economicamente conveniente.

8. Per quali impianti sono previsti l'obbligo di effettuare il controllo di efficienza energetica e l'obbligo di redigere il relativo rapporto?

L'obbligo di effettuare il controllo di efficienza energetica e di redigere il relativo rapporto riguarda solo:

- gli impianti termici di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW
- gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile nominale maggiore di 12 kW.

Sono, inoltre, esclusi gli impianti termici alimentati esclusivamente con fonti rinnovabili di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, fermo restando l'obbligo di compilazione del Libretto di impianto.

9. Quando si deve procedere al controllo di efficienza energetica?

I controlli di efficienza energetica devono essere realizzati in occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione di cui al precedente punto 3.

I controlli di efficienza energetica debbono, inoltre, essere realizzati:

- a) all'atto della prima messa in esercizio dell'impianto, a cura dell'installatore;
- b) nel caso di sostituzione degli apparecchi del sottosistema di generazione, come per esempio il generatore di calore;
- c) nel caso di interventi che non rientrino tra quelli periodici, ma tali da poter modificare l'efficienza energetica.

10. Quali sanzioni sono previste per il caso di violazione della disciplina in tema di libretto di impianto e di controllo di efficienza energetica?

In caso di violazione della disciplina in tema di libretto di impianto e di controllo di efficienza energetica si applicano le seguenti sanzioni

- per le violazioni poste in essere dal proprietario, conduttore, amministratore di condominio e terzo responsabile si applica la sanzione pecuniaria da € 500,00 ad € 3.000,00;
- per le violazioni poste in essere dall'operatore incaricato del controllo e manutenzione si applica la sanzione pecuniaria da € 1.000,00 ad € 6.000,00