



STUDIO TECNICO

Geom. INCORVAIA Marco

VIA SANT'ANTONINO N. 66, 10139 TORINO - TEL. 0116995090

www.studioincorvaia.net e-mail studioincorvaia@libero.it

P.I. 07938050015 - C.F. NCR MRC 76P02 F335H

N.7754 ALBO PROFESSIONALE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI TORINO E PROVINCIA

Nuove responsabilità in capo all'amministratore di condominio arrivano dalle *Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici* recentemente modificate dal decreto 22 novembre 2012 (leggi anche il post dell'ing. Ninarello [Certificazione energetica degli edifici: cosa cambia con il d.m. 22 novembre 2012](#)).

Di cosa si tratta? Come stabilito dalla nuova versione dell'allegato A delle *Linee guida nazionali* "è fatto obbligo agli amministratori di condominio e ai responsabili dei impianti di fornire ai condomini o ai certificatori energetici, da questi incaricati, tutte le informazioni e i dati edilizi e impiantistici, compreso il libretto d'impianto (o di centrale) per la climatizzazione, necessari alla realizzazione della certificazione energetica degli edifici".

Ricordiamo che il **responsabile dell'impianto** è l'amministratore del condominio nel caso di impianti di riscaldamento centralizzati oppure l'inquilino o il proprietario dell'unità immobiliare nel caso di caldaie per il riscaldamento autonomo (ricordiamo che con la nuova riforma del condominio in vigore da giugno 2013 sarà possibile staccarsi dall'impianto centralizzato, per ulteriori dettagli leggi [Riforma del Condominio, il distacco dall'impianto centralizzato diventa facile](#)).

Le *Linee guida nazionali* citano il **libretto d'impianto o di centrale**. Pare opportuno dunque definire con precisione cosa si intende per l'uno e per l'altro. **La differenza risiede nella potenza dell'impianto stesso**: centrali di potenza (nominale) inferiore ai 35 kW devono essere accompagnati dal libretto d'impianto, mentre quelle di potenza (nominale) uguale o superiore ai 35 kW devono essere dotate di libretto di centrale.

In entrambi i casi, il libretto è una vera e propria carta di identità dell'impianto (o della centrale) che riporta informazioni necessarie per il tecnico certificatore energetico. Tra le informazioni contenute nel libretto vi sono i dati identificativi dell'impianto, quelli del responsabile (inquilino, proprietario o amministratore di condominio), l'ubicazione dell'impianto, i dati tecnici e i risultati delle visite di manutenzione periodiche (eseguite ogni anno), comprese le analisi dei fumi (eseguite a cadenza biennale).

I dati e i documenti che, in base alle caratteristiche dell'impianto, dovranno essere fornite da parte del responsabile (amministratore di condominio o inquilino o proprietario) sono appunto il **libretto di centrale** o il **libretto di impianto**, le **istruzioni d'uso e manutenzione**, dove prescritto il **certificato di prevenzione incendi**, la **dichiarazione di conformità** dell'impianto termico e, in caso di impianti ad acqua calda di potenza superiore ai 35 kW anche la relativa **documentazione Ispesl**.