

Edoardo Riccio

avvocato

Omegna, 28 luglio 2012

Spett.le
F.I.O.P.A.
Corso Filippo Turati 11/C
10128 - Torino

OBBLIGATORIETA' DEL PROGETTO E DELLA RELAZIONE TECNICA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 26 LEGGE 10/1991

Per quanto attiene alla progettazione degli impianti, due sono le norme di riferimento: la Legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37.

Occorre esaminare se, per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento dei consumi energetici e per l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, sia o meno necessario un progetto.

Legge 9 gennaio 1991 n 10, articolo 26.

L'articolo 26 della Legge citata, tra l'altro, prevede interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento dei consumi energetici (supportati da diagnosi energetica o da Attestato di Certificazione Energetica) e l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

A tal proposito, al comma 2 dell'articolo citato (intitolato "*Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti*"), sono state dettate disposizioni riferite agli edifici esistenti (agevolandone l'adozione con maggioranze speciali ai comma 2 e 5) e obblighi per gli edifici di nuova costruzione (i cui impianti di riscaldamento devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, ai sensi del comma 6).

Il comma 3 dello stesso articolo prevede che "*Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica*".

Essendo il tutto finalizzato al risparmio energetico, il successivo comma 4 precisa che "*Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti*".

Non è pertanto un progetto necessario esclusivamente per la mera esecuzione dell'opera, ma deve far sì che l'impianto in opera contenga al massimo i consumi.

Non vi sono dubbi che l'impianto di riscaldamento, in quanto non di processo, rientri nei casi disciplinati dal comma 3 citato.

Edoardo Riccio

avvocato

Ci si chiede se anche gli interventi ai sensi del comma 2 sugli edifici e sugli impianti esistenti, e per l'adozione ai sensi del comma 5 dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione negli edifici esistenti, richiedano obbligatoriamente la progettazione.

Occorre rilevare, innanzitutto, che la collocazione del citato comma 3, che prevede l'obbligo della progettazione, è inserito nell'ampio contesto dell'articolo 26 il quale prevede obblighi ed agevolazioni in termini di maggioranze assembleari, per gli edifici e gli impianti siano essi di nuova costruzione o già esistenti.

Nell'articolo citato il Legislatore indica, al comma 2, così come modificato dal D. Lgs 311/2006 e dalla Legge 99/2009, gli interventi tesi al contenimento dei consumi energetici senza fare una elencazione, ma richiedendo che siano supportati da una diagnosi energetica o da un attestato di certificazione energetica. Nei commi successivi indica espressamente altri interventi sugli impianti che, sebbene non siano fondati su alcuna documentazione attestante il risparmio, perseguono tale fine. Al comma 5 dello stesso articolo (intitolato appunto "*progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti*"), vi è infatti l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore.

Il comma 3, prevedendo il progetto, si riferisce quindi a tutti gli interventi compresi nell'articolo 26, quindi anche quelli contenuti nei commi 2 e 5.

Conferma di tale lettura è data dal successivo articolo 28 intitolato "*relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni*" il quale testualmente recita al comma 1: "*Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge*". La norma richiamata prevede quindi che per tutte le opere indicate nell'articolo 26 (tra queste, quindi, anche l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore), deve essere depositato:

- 1) la denuncia dell'inizio dei lavori
- 2) il progetto delle opere stesse
- 3) relazione tecnica sottoscritta dal progettista attestante la rispondenza alle prescrizioni della Legge 10/1991.

La seconda copia della documentazione, restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 34 della Legge 10/1991, il sindaco ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento e irroga la sanzione amministrativa non inferiore a 516,45 euro e non superiore a 2.582,28 euro.

Altra sanzione è prevista in capo al proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 28 e che non osserva le disposizioni dell'articolo 26 (che, si ricorda, richiede il progetto) che è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere.

Nel senso dell'obbligatorietà del progetto e della relazione tecnica, implicitamente si è pronunciato il Tribunale di Genova, con sentenza del 13/07/2010. In questo caso un condomino lamentava che, in riferimento alle opere di cui alla presente disamina, in sede di delibera mancava il progetto. Il Tribunale, nella motivazione, non solo non ha precisato che tale progetto non era necessario, ma ha ritenuto che, per giurisprudenza consolidata, le delibere condominiali adottate ai sensi della legge n. 10/1991, in deroga agli articoli 1120 e 1136 c.c. (quindi anche quelli di cui al comma 5 dell'articolo 26), non richiedono ai fini della loro validità di essere accompagnate dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui al successivo art. 28, comma primo, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera (Cassazione Civile n. 7130 del 25.5.2001; Cassazione Civile n. 1166 del 29.1.2002; Cassazione Civile n. 3515 del 22.2.2005; Cassazione Civile n. 4216 del 20.2.2009) e che la Cassazione ha sottolineato in proposito che "Le suddette norme, nell'ambito delle

Edoardo Riccio

avvocato

operazioni di trasformazione degli impianti di riscaldamento destinate al risparmio di energia, distinguono infatti una fase deliberativa "interna" (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 1120 cod. civ.) da una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione), e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento.

Il Progetto, quindi, non deve esistere al momento della delibera, ma può anche essere effettuato successivamente ad essa, purchè prima dell'esecuzione dell'opera.

Conseguentemente a quanto sopra, al termine delle opere, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati. Di tale dichiarazione fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.

In caso di intervento parziale sugli impianti (che è il caso che ci riguarda), il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione deve essere espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.

Il committente è tenuto ad affidare i lavori ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 3 dello Decreto Ministeriale 37/2008.

Maggioranza assembleare

L'esecuzione del progetto è dunque strumentale rispetto all'esecuzione della decisione di procedere all'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Ne consegue che la maggioranza assembleare necessaria per il conferimento dell'incarico, sarà la stessa di cui all'articolo 26 comma 2 o 5 della legge 10/1991 a seconda dell'opera che si vuole realizzare.

In conclusione, gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento dei consumi energetici e le opere necessarie per l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, devono essere progettate ai sensi della Legge 10/1991, articolo 26 comma 3, in materia di contenimento dei consumi energetici.

Il progetto non deve necessariamente esistere al momento della delibera assembleare, ma deve essere redatto obbligatoriamente prima dell'inizio delle opere e, previo deposito in Comune, essere consegnato al Direttore lavori (ove previsto) o all'impresa esecutrice. (*)

LEGISLAZIONE REGIONALE

Quanto sopra oggetto di trattazione non trova deroghe nella legislazione regionale.

E' infatti opportuno precisare che le disposizioni del Decreto Legislativo 192/2005, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione e dell'articolo 17 (Clausola di cedevolezza) dello stesso Decreto, trattandosi di materie di legislazione concorrente, si applicano per le Regioni e Province autonome che non abbiano provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna Regione e Provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le Regioni e le Province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE.

Parimenti, il Decreto del Presidente della Repubblica n. 59/2009, all'articolo 6 (Funzioni delle Regioni e delle Province autonome), stabilisce che le norme in esso contenute si applicano per le Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della direttiva 2002/91/CE e comunque fino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti regionali.

Edoardo Riccio

avvocato

La Regione Piemonte, con la Legge 13/2007 e successiva Delibera di Giunta Regionale 46-11968 del 4 agosto 2009 attuativa della stessa, ha provveduto a recepire la Direttiva 2002/91/CE prevedendo obblighi, tra gli altri, anche in tema di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

La Regione Autonoma Valle d'Aosta, con Legge Regionale 18/04/2008 n. 21 (e successive delibere regionali attuative con specifiche metodologie di calcolo), all'art. 1 recepisce anch'essa la Direttiva 2002/91/CE e la successiva 2006/32/CE, promuovendo ed incentivando la sostenibilità energetica nella progettazione, realizzazione ed uso delle opere edilizie pubbliche e private ed il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti. A differenza però della Regione Piemonte, nulla dispone in materia specifica di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

Le citate disposizioni Regionali si sostituiscono al D. Lgs. 192/2005 e al DPR 59/2009, lasciando quindi inalterata l'applicazione della Legge 10/1991 che resta Legge dello Stato sottratta alla legislazione concorrente ai sensi dell'Art. 117 della Costituzione. Continuano pertanto a trovare applicazione gli articoli 26 comma 3 e 28 comma 1 (con conseguenti sanzioni contenute nella medesima Legge) in tema di obbligo di progettazione.



Avv. Edoardo Riccio
(Membro Centro Studi Nazionale ANACI)

(*) Sino a questo punto è un estratto dal libro "Il contenimento dei consumi energetici nel Condominio", del Centro Studi Nazionale ANACI, con i seguenti Patrocini: Ministero dello Sviluppo Economico, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, Politecnico di Torino, Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino. L'intero documento è scaricabile al seguente indirizzo [Il contenimento dei consumi energetici nel Condominio](#)