

Quesito:

Buongiorno,

Mi è stato riferito dal tecnico incaricato alla manutenzione della centrale termica di un condominio che amministro che come amministratore sono obbligato (pena sanzione) a iscrivermi al CURIT e comunicare a loro il mio codice CURIT,

E' vero e di cosa si tratta

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

La questione CURIT è di recentissima "creazione" e, naturalmente, non è mai chiaro quali siano gli aspetti relativi alle responsabilità. In ogni caso il manutentore in questione ha giustamente informato l'amministratore di quanto è in suo dovere fare rispetto a questa nuova normativa in quanto i primi a venire a conoscenza delle novità normative sono i fornitori di servizi specifici. Di seguito, dopo aver spulciato vari siti di settore, ho cercato di riassumere nel modo più chiaro possibile quella che si può definire la "punta dell'iceberg" della questione. Sugerirei che gli amministratori si rapportassero con i manutentori e/o i terzi responsabili nominati per capire chi deve fare cosa.

Il Decreto della Giunta Regionale 3965 del 31 luglio 2015, all'articolo 12 ribadisce che l'Amministratore di Condominio, **in caso di impianto centralizzato**, è responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, salvo in caso di nomina di un Terzo responsabile.

Pertanto, è tenuto a far rispettare quanto previsto al punto 11, comma 13 della suddetta norma.

**(13. Il Responsabile di impianto è tenuto a:**

**a) rispettare o far rispettare il periodo di riscaldamento previsto dalla normativa di settore;**

**b) rispettare o far rispettare i limiti massimi ammessi inerenti alla durata di attivazione dell'impianto e le temperature d'esercizio negli ambienti previsti dalla normativa di settore;**

**c) rispettare o far rispettare il divieto di provvedere alla climatizzazione estiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi come indicato dall'art. 24 comma 3 bis della L.R. n. 24 del 11 dicembre 2006;**

**d) trasmettere attraverso l'applicativo Curit all'Autorità competente la Dichiarazione di Avvenuta Manutenzione di cui al successivo punto 18, nei casi ove quest'obbligo è previsto in capo al Responsabile dell'impianto;**

**e) provvedere all'installazione, alla manutenzione e alla revisione dei sistemi di contabilizzazione del calore e di termoregolazione degli impianti centralizzati di cui è responsabile;**

**f) porre in essere tutte le azioni di propria competenza al fine di assicurare il rispetto degli adempimenti di cui al presente dispositivo nell'eventualità in cui la responsabilità dell'impianto sia stata delegata ad un terzo.)**

Esso, indipendentemente dalla nomina di un Terzo Responsabile, è tenuto ad effettuare l'iscrizione anagrafica al **Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici**, e a denunciare a Regione Lombardia la sua nomina o revoca di Amministratore dei condomini, entro e non oltre la fine del mese successivo al mese in cui è avvenuta la sottoscrizione di accettazione, mediante la trasmissione telematica al Curit del modello di cui all'allegato 8 al D.D.U.O. n. 11785/2015 e ss.mm.ii. Invece, se l'Amministratore di Condominio è responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, perché non ha nominato un Terzo Responsabile, deve anche provvedere ad **effettuare la denuncia telematica al Curit delle Dichiarazioni di Avvenuta Manutenzione** preoccupandosi di corrispondere i contributi alle autorità competenti attraverso il "Portafoglio Regionale Telematico".

Per le denunce telematiche al Curit e per ulteriori informazioni, l'Amministratore di Condominio potrà avvalersi del servizio svolto dagli Sportelli Cait di Regione Lombardia.

La mancata o ritardata comunicazione al CURIT della titolarità dei contratti in essere o revocati da parte degli Amministratori, è passibile di sanzione ai sensi dell'art. 27, comma 1bis della L.R. 24/06 e ss.mm.ii.

Qualora il contratto di Amministratore di Condominio, con lo stesso condominio, venga rinnovato di anno in anno, l'Amministratore è comunque tenuto alla comunicazione della nomina e della disdetta ogni anno.

Estratto dal DGR 3965 relativamente alla parte in cui viene chiamato in causa l'amministratore (art 12)

## **12 Amministratore di condominio**

1. L'Amministratore di condominio, in caso di impianto centralizzato, è responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, salvo in caso di nomina di un Terzo responsabile. Pertanto, è tenuto a far rispettare quanto previsto al punto 11, comma 13. L'Amministratore di condominio è comunque tenuto a trasmettere all'Autorità competente la sua nomina di Amministratore, entro e non oltre la fine del mese successivo al mese in cui è avvenuta la sottoscrizione di accettazione; alla medesima Autorità comunica, con la tempistica di cui sopra, le eventuali revoche o dimissioni dall'incarico, nonché eventuali variazioni sia di consistenza che di titolarità dell'impianto.

2. Le comunicazioni relative alla nomina e revoca della qualifica di Amministratore di condominio devono essere trasmesse all'Autorità competente, direttamente o attraverso le strutture dei CAIT presenti sul territorio, in via telematica attraverso il Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici. Tale operazione è possibile previa registrazione al Catasto in qualità di Amministratore di condominio. Quest'obbligo sussiste anche nel caso in cui l'Amministratore di condominio non assuma il ruolo di Responsabile dell'impianto termico: in tal caso l'Amministratore deve indicare anche il nominativo del Terzo responsabile. Nel caso in cui si avvalga delle strutture dei CAIT per la trasmissione delle Dichiarazioni di avvenuta manutenzione, l'Amministratore di condominio è obbligato a rivolgersi al CAIT anche per la trasmissione delle assunzioni di responsabilità degli impianti relativi agli immobili di cui si è assunto la responsabilità. La documentazione in originale deve essere conservata dal CAIT che provvede all'inserimento delle informazioni.

3. La mancata o ritardata comunicazione al CURIT della titolarità dei contratti in essere o revocati da parte degli Amministratori, è passibile di sanzione ai sensi dell'art. 27, comma 1bis della L.R. 24/06 e ss.mm.ii.

4. In caso di nomina, revoca e/o dimissioni della qualifica di Amministratore di condominio è necessario effettuare apposita comunicazione alle Autorità competenti, mediante la trasmissione al Curit del modello di cui all'allegato 8 al D.D.U.O. n. 5027/2014 e ss.mm.ii.

5. Qualora il contratto di Amministratore di Condominio venga rinnovato di anno in anno con lo stesso condominio, l'Amministratore è comunque tenuto alla comunicazione della nomina e della disdetta ogni anno.