

## Chi è il terzo responsabile?

Il terzo responsabile può essere considerato come una persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti, che viene coinvolta nella gestione degli impianti condominiali assumendosene la responsabilità.

Nei casi in cui un privato, un amministratore condominiale o un'azienda non hanno tempo, capacità o competenze per prendersi la responsabilità relativa alla manutenzione e alla corretta conduzione di un impianto, possono nominare un soggetto esterno, chiamato appunto terzo responsabile, che si assumerà tutti gli oneri e i rischi.

La possibilità di delegare un terzo viene richiamata dall'articolo 6 del [Decreto presidenziale 74/2013](#) cita che *“L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che può delegarle ad un terzo...”*

## Requisiti terzo responsabile

La persona fisica o giuridica che si assume la responsabilità nei confronti dell'impianto deve possedere determinati requisiti che vengono richiamati nel decreto ministeriale del 22 gennaio 2008, n.37.

In linea generale gli aspetti da osservare sono:

- Il terzo responsabile è un'impresa o un tecnico qualificato con l'iscrizione alla camera di commercio o all'albo degli artigiani e deve possedere le capacità e le competenze tecniche idonee;
- Il ruolo di terzo responsabile di un impianto è però incompatibile con la persona o la società fornitrice di energia per il medesimo impianto, e con le società o le persone legate a qualsiasi titolo al ruolo di venditore;
- Il terzo responsabile per impianti termici oltre i 350 KW deve possedere i requisiti elencati nell'articolo 6 comma 8 del dpr 74/2013, ovvero la certificazione di qualità UNI EN ISO 9001 o, in alternativa, l'attestazione SOA nelle categorie OG11 oppure OS28;
- Patentino terzo responsabile: per gli impianti con una potenza maggiore a 232 kW ci si deve affidare a specifici soggetti qualificati in possesso di un apposito patentino rilasciato dall'autorità regionale competente (d.lgs numero 152 del 3/04/2006 e d.lgs numero 128 del 2010);
- Il terzo responsabile chiamato alla gestione di impianti frigoriferi, condizionatori o termici che contengono gas fluorurati ad effetto serra deve essere in possesso di patentino e certificazione FGAS (dpr 43/2012);
- Se l'impianto dispone di fonti di energia rinnovabili il terzo responsabile chiamato deve possedere altresì una speciale certificazione derivante dai corsi abilitanti FER.

## Nomina del terzo responsabile

L'esercizio, la manutenzione, il controllo e la conduzione dell'impianto termico sono affidati generalmente al proprietario dell'impianto. Per proprietario dell'impianto si intende: il proprietario dell'appartamento, il locatore e l'amministratore di condominio.

**La nomina del terzo responsabile avviene proprio da parte del proprietario, nel caso di condomino, invece, l'amministratore deve proporre la nomina all'assemblea condominiale. La delega ad un terzo responsabile deve avere sempre forma scritta.**

Una volta assunto l'incarico il terzo responsabile:

- diventa responsabile dell'impianto, della [manutenzione ordinaria e straordinaria](#) e di tutte le attività obbligatorie legate ad esso;
- risponde davanti alla legge per le attività assegnate ad esso e per il mancato rispetto delle norme relative all'impianto;
- Comunicazione del terzo responsabile verso la regione (o la provincia autonoma) di competenza della delega ricevuta (entro 10 giorni lavorativi) e della revoca o rinuncia dell'incarico (entro 2 giorni lavorativi);
- Non può delegare ad altri le responsabilità che si è assunto in prima persona

Come si può già intuire dai discorsi fatti, **la nomina del terzo responsabile non è obbligatoria ma permette di agevolare l'operato** quando non si hanno le competenze adatte allo svolgimento di tale ruolo.

## **Terzo responsabile normativa**

La normativa consultabile relativa al terzo responsabile e agli obblighi a cui deve adempiere può essere così riassunta:

- [DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192](#) : relativo al rendimento energetico nell'edilizia volto a promuovere il miglioramento della prestazione energetica degli edifici;
- [DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74](#): recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari;
- [DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412](#): normativa recante le disposizioni in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici;
- [DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37](#): recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- [DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 21 dicembre 1999, n. 551](#): in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia.