

MANUTENZIONE PANNELLI SOLARI CONDOMINIO

La ditta manuttrice è tenuta a controllare il liquido antigelo dell'impianto a pannelli solari anche in assenza di segnalazioni

La società addetta alla manutenzione di pannelli solari è tenuta a controllare il livello di liquido antigelo presente negli impianti e provvedere in caso di carenza a ripristinarne i corretti livelli. Questa attività manutentiva è ancor più importante se è espressamente previsto nel contratto di manutenzione sottoscritto con il Condominio, indipendentemente dal fatto che ci sia una segnalazione da parte della società installatrice dei pannelli solari o dal Condominio.

Questo è quanto stabilito dal Tribunale di Roma con la sentenza n. 231 del 9 gennaio 2016, che ha condannato la ditta manuttrice a risarcire i danni conseguenti alla rottura dei circuiti interni dei pannelli solari termici.

Nel caso in questione un condominio aveva affidato la manutenzione dell'impianto a una ditta specializzata, diversa da quella che aveva installato i pannelli. A seguito di alcune perdite d'acqua, l'amministratore aveva allertato la ditta manuttrice che, tuttavia, dopo un sopralluogo, non ravvisava alcuna anomalia.

Qualche giorno dopo, però, si verificavano problemi di erogazione dell'acqua calda sanitaria, fino a quando l'impianto a pannelli solari e l'impianto di riscaldamento andavano in blocco per la rottura del circuito interno dei pannelli. Mediante accertamento tecnico preventivo, si stabiliva che la rottura del circuito interno dei pannelli era stata causata da insufficiente quantità di liquido antigelo (glicole) immessa nell'impianto. Il costo dei lavori di ripristino veniva quantificato in complessivi euro 20.500 circa.

Il condominio allora contestava tale fatto alla ditta manuttrice, affermando che al responsabilità di verifica del liquido antigelo era in capo alla ditta installatrice dell'impianto. In un secondo momento poi, recedeva dal contratto di manutenzione per, non meglio giustificati, "motivi tecnici di struttura dell'impianto".

Il condominio citava allora in giudizio la ditta manuttrice, invitandola a risarcire i danni. Quest'ultima si difendeva in giudizio sostenendo di non essere stata avvisata in tempo del guasto e che, comunque, la rottura dei pannelli era da attribuire alle temperature eccezionalmente basse registrate nel mese di dicembre 2010.

Secondo il Tribunale ha accolto la domanda risarcitoria del condominio, confermando che, a seguito della sottoscrizione del contratto di manutenzione, spettasse alla ditta convenuta, dotata di personale qualificato, di provvedere autonomamente al "controllo glicole", indipendentemente da una segnalazione in tal senso da parte della società installatrice o del Condominio stesso.

In procinto della stagione invernale, il manutentore è sicuramente tenuto ad accertarsi della presenza del liquido antigelo e, in caso negativo, a provvedervi tempestivamente. L'unico modo per la ditta manuttrice di liberarsi da ogni responsabilità sarebbe stato quello di dimostrare non solo l'eccezionalità delle basse temperature registrate nel dicembre 2010 – mese in cui si è verificato il guasto – ma soprattutto che al di sotto di una certa temperatura il liquido antigelo che avrebbe dovuto immettere nell'impianto non avrebbe comunque impedito la rottura dei pannelli. Prove che, nel caso di specie, non sono state fornite.

A tal proposito, si ricorda che, ai sensi dell'art. 7 del DPR 74/2013, l'installatore deve provvedere a rilasciare il libretto di uso e manutenzione dell'impianto. Tale documento definisce l'iter manutentivo da seguire per garantire l'integrità impiantistica nel tempo. Se tale libretto non viene prodotto dall'installatore, allora sarà responsabilità del manutentore realizzare lo specifico libretto, indicando le operazioni di controllo e manutenzione e le relative frequenze. L'eventuale contratto di manutenzione rispecchierà l'iter definito dal libretto.

