

# **Manutenzione e Sicurezza degli Impianti Termici**

La manutenzione periodica di tutti gli impianti di riscaldamento (a prescindere dal tipo di impianto e di combustibile) è un'operazione obbligatoria secondo le scadenze fissate dalla Legge 10/91 e dal DPR 412/93.

La manutenzione è una operazione da programmare al termine della stagione di riscaldamento o all'approssimarsi dell'Autunno, in modo da prenotare per tempo l'intervento presso il proprio manutentore di fiducia ed essere certi di un buon funzionamento all'accensione.

Per gli impianti di riscaldamento centralizzati è fatto obbligo all'Amministratore dello stabile di chiamare a tempo debito il tecnico abilitato per la pulizia della caldaia, il controllo dei fumi (verifica di rendimento) e la verifica generale dell'impianto termico e del locale "centrale termica".

**Ogni anno tutti gli impianti termici devono essere sottoposti a manutenzione**, mentre la **verifica del rendimento energetico** della caldaia dovrà essere effettuata secondo le seguenti scadenze:  
**impianti fino a 35 kW => una volta ogni due anni**  
**impianti da 35 a 350 kW => una volta ogni anno**  
**impianti sopra i 350 kW => una volta ogni sei mesi**

Sul "Libretto di Centrale" deve essere obbligatoriamente annotato il rendimento della caldaia misurato in occasione delle verifiche, nonché il consumo annuo di combustibile (es. gas o gasolio) come prescritto dal punto 11 dell'Allegato F al DPR 412/93.

Tale indicazione permetterà di valutare l'andamento dei consumi del condominio di anno in anno ed eventualmente di verificare la convenienza di passare ad un combustibile più conveniente.

**Nel caso in cui la caldaia non raggiunga il rendimento minimo prescritto dal DPR 412/93, è fatto obbligo procedere alla sostituzione entro 300 giorni dalla verifica.**

**Per massimizzare la possibilità di gestione del vostro impianto, è possibile passare dall'impianto di riscaldamento centralizzato ad impianti autonomi a gas metano. In questo caso è importante sapere che tale decisione può essere presa a maggioranza dall'Assemblea condominiale (bastano 501 millesimi).**

Il responsabile di impianto (proprietario/occupante) o il Terzo Responsabile (se è stato nominato) è passibile di una sanzione da 516 a 2.582 Euro (da 1 milione a 5 milioni di Lire) nel caso in cui non adotti tutte le precauzioni atte a contenere i consumi di energia dell'impianto, **o nel caso in cui non provveda a far eseguire le manutenzioni di Legge.**

Le **verifiche** degli impianti sono affidate dai Comuni con più di 40.000 abitanti oppure dalle Province nel caso di Comuni con meno di 40.000 abitanti.

**Per gli impianti centralizzati la verifica (obbligatoria) degli impianti da parte dell'Ente di controllo si paga a "tariffa piena".**

**Per gli impianti autonomi con potenza inferiore a 35 kW, gli Enti di controllo accettano in genere la cosiddetta "Autocertificazione"** con cui l'utente attesta l'avvenuta manutenzione e controllo periodico (occorre inviare copia del Rapporto di Controllo e Manutenzione "Allegato H" rilasciato dal vostro tecnico manutentore di fiducia).

E' importante ricordare che l'"Autocertificazione" per le caldaie è assolutamente volontaria, ma permette di pagare una tariffa ridotta, di circa 1/10 della spesa relativa alla verifica da parte dell'Ente di controllo.

**E' importante comunque sottolineare che tale verifica è solamente una "visita ispettiva" e non sostituisce la manutenzione periodica dell'impianto, che rimane obbligatoria ed è demandata al tecnico manutentore di vostra fiducia.**

**I manutentori professionali** organizzano il proprio calendario di lavoro già nel periodo primaverile per il resto dell'anno: per evitare ritardi di intervento e se volete evitare il rischio che arrivi prima il verificatore pubblico (multandovi se il vostro impianto non è ben regolato), **prenotate la manutenzione presso il manutentore di fiducia!**

**I manutentori professionali inoltre offrono formule di abbonamento vantaggiose che permettono loro di organizzare meglio le scadenze e gli appuntamenti**, prendendosi l'impegno di programmare le verifiche al vostro impianto di riscaldamento. In molti casi inoltre, i contratti di abbonamento biennali o pluriennali vi consentono un **risparmio sui pezzi di ricambio** da sostituire in caso di guasto e/o un prolungamento della garanzia sulla caldaia a gas.

Occorre infine precisare che la manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento, così come definita ai sensi del DPR nr. 412 del 1993 (Art. 1 Comma 1.1.h), comprende tutte e sole le operazioni *"specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente"*. In altre parole, operazioni quali le videoispezioni dei camini/canne fumarie o anche le semplici decalcificazioni con impiego di acidi saranno da considerarsi operazioni di manutenzione straordinaria ai sensi del DPR 412/93, in quanto richiedono attrezzature speciali e/o protezioni da laboratorio. **Tali operazioni sono di norma escluse (se non diversamente specificato) dai contratti di manutenzione** periodica/ordinaria, in quanto la loro cadenza non è prevedibile (ad es. dipende dalla durezza dell'acqua, dal livello di consumo individuale e dalla temperatura impostata per l'acqua calda).

Le operazioni di manutenzione straordinaria possono spettare al proprietario (es. videoispezione del camino o canna fumaria), che è tenuto tra l'altro agli eventuali adeguamenti di Legge, o all'occupante/inquilino (es. decalcificazione), che è tenuto al mantenimento delle condizioni iniziali dell'impianto.