

OBBLIGHI MANUTENTIVI IMPIANTI TERMICI

SCHEMA RIASSUNTIVO

Chi si deve occupare della manutenzione, controlli e revisioni delle caldaie, rapporto di efficienza energetica e bollino?

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 termico**. La normativa individua il Responsabile dell'impianto termico: *l'occupante*, a qualsiasi titolo, in caso di singole unità immobiliari residenziali; *il proprietario*, in caso di singole unità immobiliari residenziali non locate (o non occupate); l'amministratore in caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio (cfr. Deliberazione della Giunta Regionale 2 agosto 2018, n. 1399 così come rettificata dalla Deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 2018, n. 2446, - atti presenti come allegati alla pagina www.comune.bari.it/web/egov/-/alloggi-comunali-manutenzione-straordinaria-e-sostituzione-caldaia).

L'occupante, per gli edifici non dotati di impianti centralizzati, pertanto è tenuto, tra l'altro, a condurre l'impianto termico nel rispetto dei valori massimi della temperatura ambiente di cui all'art.3 del D.P.R. n.74/2013 (20° + 2° di tolleranza) e nel rispetto del periodo annuale di accensione e della durata giornaliera di attivazione di cui all'art.4 dello stesso D.P.R. (Bari zona C: ore 10 giornaliere dal 15 novembre al 31 marzo), oltre a provvedere affinché siano eseguite le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto con le modalità, ed entro i termini, di legge.

Dopo aver ricevuto in consegna l'alloggio E.R.P. l'occupante **deve** comunicare alla Città Metropolitana di Bari la dichiarazione di cambio del nominativo del **Responsabile dell'impianto termico** utilizzando la modulistica allegata alla Determinazione Dirigenziale n.5607 del 07/11/2020 della Città Metropolitana di Bari - modello presente tra gli allegati alla pagina www.comune.bari.it/web/egov/-/alloggi-comunali-manutenzione-straordinaria-e-sostituzione-caldaia).

Gli impianti termici devono essere sottoposti a controlli periodici che hanno una duplice finalità:

- garantire **la sicurezza**;
- mantenere efficiente l'impianto per avere una **bolletta meno cara**.

Ogni quanto si deve fare il controllo o manutenzione

Le verifiche che periodicamente si devono effettuare sugli impianti termici si differenziano in **due tipi**:

1. la manutenzione (insieme delle operazioni utili a preservare nel tempo le prestazioni degli apparecchi e/o dei componenti ai fini della sicurezza, della funzionalità e del contenimento dei consumi di energia).

Le frequenze per la manutenzione di ciascun apparecchio/componente sono riportate dai fabbricanti di apparecchi e componenti dell'impianto termico nei **libretti d'uso e manutenzione**. La periodicità della manutenzione è quindi fissata dal fabbricante (impresa installatrice) e riportata nel libretto di istruzioni (**normalmente ogni anno**).

A fine lavoro, il manutentore ha l'obbligo di rilasciare un report della manutenzione e di compilare il libretto di impianto nelle parti pertinenti.

2. il controllo dell'efficienza energetica (o prova fumi).

Il controllo di efficienza energetica dell'impianto, compresa la redazione del Rapporto di controllo, è obbligatorio per legge e deve essere eseguito in occasione delle operazioni di manutenzione con la cadenza indicata (fintantoché non diventi operativa la tabella riportata nella Deliberazione della Giunta Regionale 2 agosto 2018, n. 1399 così come rettificata dalla Deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 2018, n. 2446) nella tabella 1 che segue.

Tabella 1
Frequenza del controllo di Efficienza Energetica per tipologia di impianto

Tipologia di impianto	Tipologia Alimentazione	Potenza termica* [kW]	Cadenza controllo efficienza energetica (anni)	
	Impianti con generatore di calore a fiamma	Generatori alimentati a combustibile liquido o solido	$10 \leq P \leq 100$: 2 $P > 100$: 1	
		Generatori alimentati a gas	$10 \leq P \leq 100$: 4 $P > 100$: 2	
		Impianti con macchine frigorifere/pompe di calore	Macchine frigorifere e/o pompe di calore a compressione di vapore ad azionamento elettrico e macchine frigorifere e/o pompe di calore ad assorbimento a fiamma diretta	$12 \leq P \leq 100$: 4 $P \geq 100$: 2
			Pompe di calore a compressione di vapore azionate da motore endotermico	$P \geq 12$: 4
Pompe di calore ad assorbimento alimentate da energia termica			$P \geq 12$: 2	

Sono soggetti a controllo efficienza energetica le seguenti tipologie di impianti:

- impianti per la climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale superiore a 10 kW;
- impianti per la climatizzazione estiva e pompe di calore di potenza termica utile nominale superiore a 12 kW.

I controlli di efficienza energetica di cui ai commi 1 e 2 devono essere inoltre realizzati:

- a) all'atto della prima messa in esercizio dell'impianto, a cura dell'installatore;
- b) nel caso di sostituzione degli apparecchi del sottosistema di generazione, come per esempio il generatore di calore;
- c) nel caso di interventi che non rientrino tra quelli periodici, ma tali da poter modificare l'efficienza energetica.

Al termine delle operazioni di controllo **il manutentore deve redigere e sottoscrivere il Rapporto di controllo di efficienza Energetica** in tre copie di cui:

- una copia è trattenuta dal manutentore stesso;
- una copia è rilasciata al responsabile dell'impianto che la allega al libretto di impianto;
- una copia è inviata a cura del manutentore all'Autorità Competente per le ispezioni.

Che cos'è il "bollino"?

Il Bollino è un sistema per effettuare il pagamento dei contributi previsti dalla legge a carico degli utenti. Con il meccanismo del "bollino" i contributi vengono versati dalle ditte per conto degli utenti, la ditta manutentrice rilascia un codice numerico identificativo del bollino telematico e ricevuta/fattura di pagamento del bollino.

Il bollino ha la stessa frequenza del controllo dell'efficienza energetica.

Requisiti delle ditte manutentrici

Imprese regolarmente registrate e abilitate ai sensi dell'art. 1, comma 2, del Decreto del Ministro per lo Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, lettera c), e per gli impianti a gas, anche la lettera e) e iscritto **all'Elenco operatori accreditati** presso la Città Metropolitana di Bari.

Per operare su impianti di condizionamento/pompe di calore occorre anche il possesso della certificazione ad operare su impianti che contengono Gas Fluorurati ad effetto serra (FGAS).

Documentazione necessaria a corredo dell'impianto

L'occupante deve necessariamente possedere ed esibire la seguente documentazione:

- istruzioni tecniche per l'uso e la manutenzione rese disponibili dall'impresa installatrice dell'impianto e/o copia libretto istruzioni tecniche caldaia;
- libretto di manutenzione dell'impianto esistente e ultimo rapporto di controllo/manutenzione rilasciato da parte della ditta, abilitata ai sensi del D.M. n.37 del 22/01/2008 del Ministro dello Sviluppo Economico, e iscritta all'Elenco operatori accreditati presso la Città Metropolitana di Bari incaricata della manutenzione;
- rapporti precedenti di controllo/manutenzione (ivi compreso il controllo di efficienza energetica), redatti conformemente ai modelli previsti dalla norma, in relazione alle tipologie e potenzialità dell'impianto, rilasciati da ditta abilitata ai sensi del D.M. n.37 del 22/01/2008 del Ministro dello Sviluppo Economico e iscritta all'Elenco operatori accreditati presso la Città Metropolitana di Bari incaricata della manutenzione, nonché relative fatture comprendenti il rimborso del costo del bollino.

Il Responsabile dell'impianto in assenza delle prescritte operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto (da attestarsi mediante la documentazione predetta) è passibile di sanzioni (art. 15 del D.lgs 192/05 e s.m.i).

La predetta documentazione è altresì necessaria e deve essere prodotta in copia per richiedere interventi di manutenzione straordinaria a carico

dell'Amministrazione. **In mancanza delle prescritte operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto (da attestarsi mediante la documentazione indicata sopra), l'Amministrazione Comunale non effettuerà la manutenzione straordinaria o la sostituzione della caldaia (per guasti), ravvisandosi dirette responsabilità dell'occupante per i guasti o malfunzionamenti dell'impianto e, pertanto, alla manutenzione straordinaria o sostituzione della caldaia dovrà provvedervi, a proprie cure e spese, l'occupante l'alloggio.**