

OBBLIGHI MANUTENTIVI IMPIANTI TERMICI

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 (occupate n.d.r.); 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).

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), a provvedere affinché siano eseguite le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto.

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).

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 dell'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, incaricata della manutenzione;
- rapporti precedenti di controllo/manutenzione (ivi compreso il controllo di efficienza energetica), relativi almeno agli ultimi 5 anni, 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, nonché relative fatture comprendenti il rimborso del costo del bollino in corso di validità.

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 .**