



# MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI

DOMANDE E RISPOSTE PER I CITTADINI

*Regolamento Regione Emilia Romagna 3 aprile 2017 n. 1*



## 1. ESISTE L'OBBLIGO DI EFFETTUARE LA MANUTENZIONE DELLA CALDAIA?

Esistono due tipologie di controlli:

### CONTROLLO FUNZIONALE



Verifica il corretto funzionamento dei dispositivi, apparecchi o elementi che compongono l'impianto



Da eseguirsi conformemente alle prescrizioni contenute nelle istruzioni tecniche per l'uso e la manutenzione dello specifico impianto. Qual ora non siano presenti sarà cura della ditta manuttrice stabilire la frequenza di tali verifiche in conformità con la normativa vigente.

### CONTROLLO EFFICIENZA ENERGETICA



Verifica il rispetto dei valori di efficienza energetica stabiliti dalla legge



Per i generatori con potenza termica utile nominale complessiva superiore a 35 kW: controllo obbligatorio **dopo 2 anni dalla prima installazione e poi ogni anno.**

Per i generatori con potenza termica utile nominale complessiva inferiore a 35 kW: controllo obbligatorio **dopo 4 anni dalla prima installazione e poi ogni 2 anni.**





## 1. ESISTE L'OBBLIGO DI EFFETTUARE LA MANUTENZIONE DELLA CALDAIA?



Tutti gli impianti termici di potenza complessiva superiore ai 5 kW **DEVONO** essere iscritti al Catasto Regionale degli impianti termici (**CRITER**).



Sul Catasto devono essere registrati i **controlli di efficienza** secondo le scadenze previste dalla normativa nonché le **periodiche operazioni di controllo e manutenzione**, pena applicazione di **SANZIONI** a carico del Responsabile d'impianto.



Esiste un Organismo di Accreditamento e Ispezione (**ORAI**) che provvede a verificare la conformità dei dati caricati ed esegue **ispezioni** qualora riscontri difformità, applicando le sanzioni ove ne ricorrano le fattispecie.



## 2. NEI CONDOMINI L'AMMINISTRATORE È TENUTO A CONTROLLARE CHE TUTTI SVOLGANO LE MANUTENZIONI COME DA NORMATIVA?



*Il soggetto titolato al rispetto del Regolamento è il **Responsabile dell'impianto** ossia l'**occupante**, a qualsiasi titolo, in caso di singole unità immobiliari residenziali; il **proprietario**, in caso di singole unità immobiliari residenziali non locate; l'**amministratore**, in caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio.*



Pertanto in caso di impianto relativo alla singola unità immobiliare (generatori di calore autonomi) **l'Amministratore di condominio non ha né la facoltà né la responsabilità di verificare e/o controllare** che il singolo condomino rispetti gli adempimenti normativi relativi alla conduzione del proprio impianto.



### 3. CHI RISPONDE DEL MALFUNZIONAMENTO DI UN IMPIANTO TERMICO?



Chi risponde in ultima istanza dell'eventuale malfunzionamento dell'impianto termico è solo ed esclusivamente il **Responsabile di impianto**.



La **ditta manuttrice** attesta le condizioni di funzionamento dello stesso nel momento esatto della sua verifica (se eseguita), ma non è responsabile di eventuali malfunzionamenti (o manomissioni) successivi.



*Però qualora nel corso delle operazioni di controllo funzionale vengano rilevate carenze che possono determinare condizioni di grave e immediato pericolo, il manutentore interviene **interrompendo il funzionamento dell'impianto**, che può essere attivato solo dopo i necessari interventi.*



*Il manutentore provvede quindi a redigere e sottoscrivere un apposito **rapporto di controllo funzionale e manutenzione**, che deve essere trasmesso alla Regione entro 30 giorni tramite il CRITER.*



*Sarà poi l'ORAI, nel caso rilevi la segnalazione di carenze che possono determinare condizioni di grave pericolo, a segnalare tempestivamente l'anomalia al Comune competente per territorio per l'assunzione dei **necessari provvedimenti**, come ad esempio, se del caso, la disattivazione dell'impianto.*



#### 4. COME POSSO TUTELARMI NEI CONFRONTI DI UN CONDOMINO CHE NON ESEGUE LE DOVUTE MANUTENZIONI/VERIFICHE?

Gli unici soggetti che possono richiedere **verifiche** a ORAI sono *il proprietario, l'acquirente o il conduttore dell'immobile, indipendentemente dal fatto che l'impianto stesso risulti o meno in possesso di regolare rapporto di controllo di efficienza energetica.*



Pertanto l'unico **soggetto terzo che può chiedere la verifica** è in realtà il **proprietario** qualora riscontri difformità di conduzione dell'impianto da parte del locatario.

Si precisa però che il vigente **Regolamento di Polizia Locale** cita:

*i titolari (proprietari, conduttori, responsabili, ecc.) dei suddetti impianti e attrezzature, qualora motivatamente prescritto dall'autorità competente in riferimento a specifiche situazioni da tutelare o conformare, dovranno adempiere alle disposizioni di natura tecnica e/o gestionale impartite dall'autorità, producendo la documentazione richiesta a riprova degli interventi eseguiti e/o azioni intraprese.*



Pertanto è facoltà dell'Amministrazione, qualora le condizioni lo rendano necessario, chiedere al cittadino **copia dei documenti che attestano l'esecuzione delle verifiche di legge** relativamente all'impianto termico di cui è utilizzatore.

