

ESERCIZIO E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI

CHI SE NE DEVE OCCUPARE?

Il responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico è:

- > Nel caso di unità immobiliari occupate dal **proprietario**, dotate di impianti termici autonomi, sarà responsabile il proprietario stesso;
- > Se l'unità immobiliare dotata di impianti termici individuali è occupata da un soggetto diverso dal proprietario (a.e. il locatario o il titolare di altro diritto reale di godimento), quest'ultimo subentra alla figura del proprietario, per la durata dell'occupazione, negli obblighi e nelle responsabilità connesse all'esercizio, alla manutenzione ordinaria dell'impianto termico ed alle ispezioni periodiche previste (compreso il contributo regionale);
- > Nel caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio e nel caso di edifici di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche, gli obblighi e le responsabilità posti a carico del proprietario sono da intendersi riferiti **agli amministratori** o, in caso di mancata nomina, al legale rappresentante. La responsabilità può essere delegata ad un'impresa in possesso dei requisiti tecnici detta "Terzo Responsabile".

COSA SI INTENDE PER CONTROLLO E MANUTENZIONE?

Per controllo, **manutenzione ordinaria** e verifica dell'efficienza energetica dell'impianto termico si intendono le operazioni previste nelle istruzioni tecniche per l'uso e la manutenzione rese disponibili dall'impresa installatrice. Possono essere effettuate con strumenti ed attrezzature di corredo e d'uso corrente. Gli esiti di dette operazioni vengono riportati nel relativo rapporto di controllo tecnico.

Di seguito un **elenco NON ESAUSTIVO** di alcuni interventi di controllo e manutenzione ordinaria:

- Pulizia del filtro impurità lato acqua;
- Controllo e pulizia del pressostato aria e dell'elettrodo accensione e rilevamento fiamma;
- Controllo dei cavi AT e le relative porcellane;
- Pulizia e controllo scambiatore lato fumi;
- Controllo della pressione rete gas;
- Controllo e pulizia del ventilatore aria comburente se esistente;
- Controllo e pulizia del sifone scarico condensa e relative tubazioni;
- Controllo e pulizia della presa d'aria della caldaia.

La **manutenzione straordinaria** dell'impianto termico riguarda gli interventi per riportare il funzionamento dell'impianto termico a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico. Sono gli interventi che si rendono necessari, per esempio, quando a seguito di un'avaria deve essere ripristinato un componente dell'impianto

Gli esiti delle operazioni di manutenzione vengono riportati nel relativo rapporto di controllo tecnico e nella dichiarazione di conformità ove prevista.

QUANDO EFFETTUARE I CONTROLLI E LA MANUTENZIONE?

Le operazioni di controllo e manutenzione previste per l'efficienza energetica devono essere effettuate **almeno** secondo le tempistiche dettate dalla Delibera di Giunta Regionale XI/ 3502 del 5/08/2020, come di seguito riportate:

Tipologia impianto	Alimentazione	Potenza termica (kW)	Cadenza controlli (anni)
Impianti con generatore di calore a fiamma	Generatori di calore alimentati a combustibili liquidi	$5 \leq P_r \leq 116,4$	1
		$P_r \geq 116,4$	1 + rilevamento rendimento a metà stagione di
	Generatori di calore alimentati a gas naturale o GPL	$5 \leq P_r < 35$	2
		$35 \leq P_r < 350$	1
		$P_r \geq 350$	1 + rilevamento rendimento a metà stagione di
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	$12 \leq P_u < 100$	4
		$P_u \geq 100$	2
	Pompe di calore a compressione di vapore azionate da motore endotermico	$P_u \geq 12$	4
	Pompe di calore ad assorbimento alimentate con energia termica	$P_u \geq 12$	2
Impianti alimentati da teleriscaldamento	Sottostazione di scambio termico da rete ad utenza	$P_u \geq 5$	4
Impianti cogenerativi	Microcogenerazione	$P_{el} < 50$	4
	Unità cogenerative	$P_{el} \geq 50$	2
Pr – Potenza termica al focolare nominale; Pu – Potenza termica utile nominale; Pel – Potenza elettrica nominale			

ATTENZIONE:

- ! Nel caso di generatori a fiamma (ad esempio caldaie) deve essere effettuata l'**analisi di combustione** (detta anche prova fumi).
- ! Per gli impianti termici a combustione deve essere corrisposto al manutentore un contributo destinato in parte all'Autorità competente (Comune di Milano) e in parte a Regione Lombardia.
- ! L'installatore o il costruttore dell'apparecchio possono dettare tempistiche più ravvicinate per l'esecuzione della manutenzione ordinaria. In questo caso non è previsto il versamento del contributo.
- ! Per motivi di sicurezza l'installatore o il manutentore possono dettare tempistiche più ravvicinate per i controlli e la manutenzione. In questo caso deve motivarlo in forma scritta