

# Manutenzione dell'impianto di riscaldamento: norme di legge

La manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento è obbligatoria per legge.

E' utile programmarla a inizio primavera, quando abbiamo spento la caldaia o in autunno, in modo da ridurre le probabilità di imprevisti proprio nel periodo del suo utilizzo.

In caso di **impianti di riscaldamento centralizzati**, l'Amministratore del condominio ha la responsabilità di chiamare tempestivamente il tecnico per pulire la caldaia, per controllare i fumi e per verificare l'impianto termico.

Tutti gli impianti termici devono essere sottoposti a manutenzione una volta all'anno e all'analisi dei fumi una volta ogni due anni.

La verifica del rendimento energetico della caldaia invece dovrà essere effettuata come indicato: impianti fino a 35 kW => secondo le istruzioni indicate nel libretto di uso e manutenzione.

impianti da 35 a 350 kW => una volta ogni anno

impianti sopra i 350 kW => due volte all'anno

Durante le verifiche vengono misurati rendimenti e consumi: il rendimento di combustione della caldaia e il consumo annuo di combustibile.

Questi dati devono essere obbligatoriamente annotati nel **Libretto di Impianto o Centrale**.

Si procede alla sostituzione della caldaia entro 300 giorni dalla verifica se essa non dovesse raggiungere il rendimento minimo prescritto dal D.Lgs 192/2005.

Nella manutenzione ordinaria non rientrano interventi quali le videoispezioni dei camini e delle canne fumarie, le decalcificazioni con impiego di acidi e tutte quelle operazioni per cui la cadenza di manutenzione non è prevedibile ed è dipendente da fattori singolari (durezza dell'acqua, livello di consumo, temperatura impostata per l'acqua calda): ai sensi del D.P.R. 412/93 sono da considerarsi questi, interventi di manutenzione straordinaria pertanto esclusi dai contratti di manutenzione periodica se non diversamente indicato.

Nei Comuni con più di 40.000 abitanti è il **Comune stesso** ad occuparsi delle opportune verifiche degli adempimenti da parte dei responsabili mentre nel caso di Comuni con meno di 40.000 abitanti l'Ente preposto è la **Provincia**.